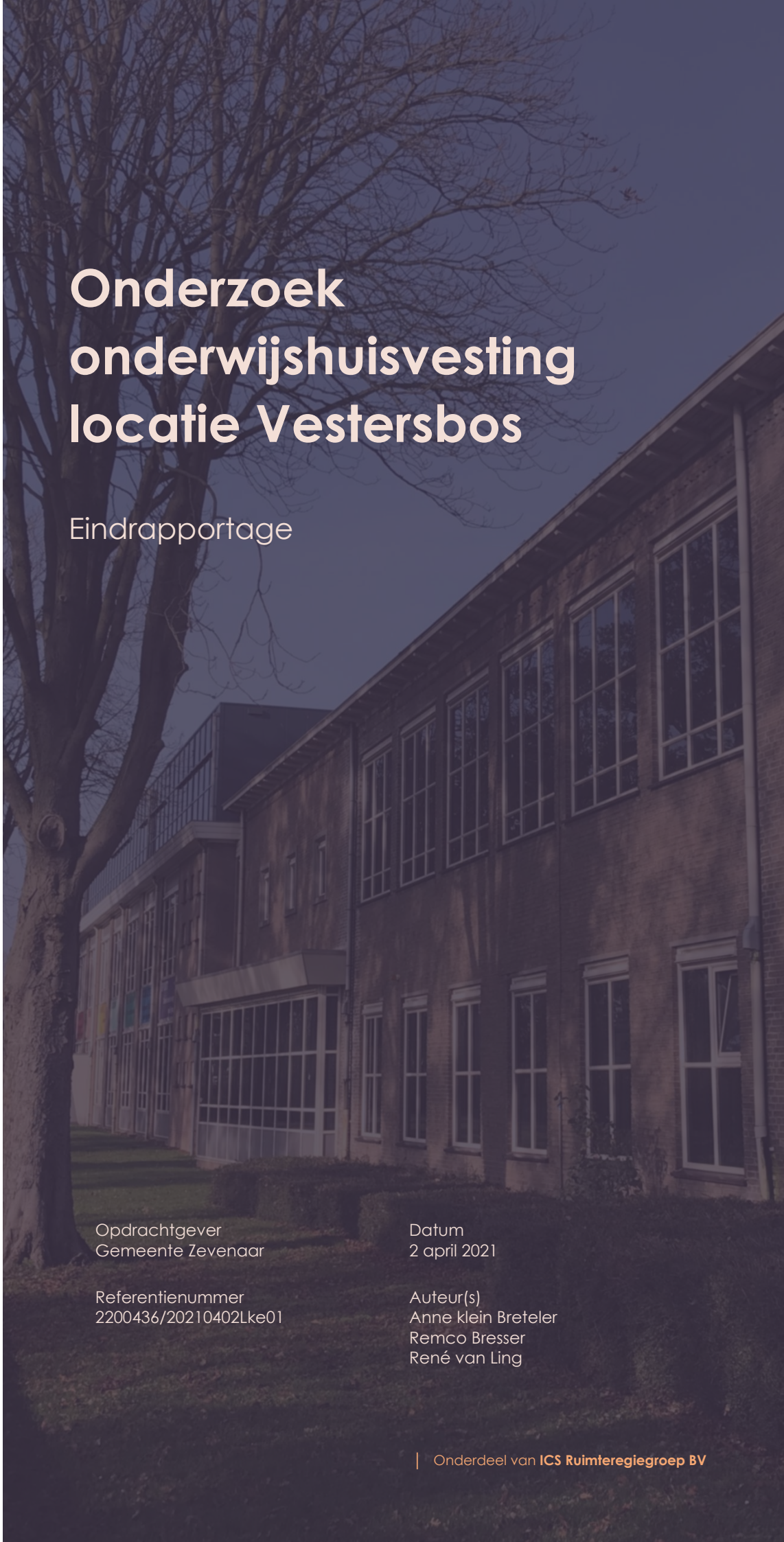
ICS
ADVISEURS

Onderzoek onderwijshuisvesting locatie Vestersbos

Eindrapportage



Opdrachtgever
Gemeente Zevenaar

Datum
2 april 2021

Referentienummer
2200436/20210402Lke01

Auteur(s)
Anne klein Breteler
Remco Bresser
René van Ling

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Voorwaarden locatie Vestersbos 5
2.1 Algemeen 5
2.2 Toegankelijkheid en verkeer 6
2.2.1 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer 6
2.2.2 Ontsluiting langzaam verkeer 7
2.3 Bestemmingsplan 7
2.4 Voorzieningen in de omgeving 8
2.4.1 Spoorlijn 8
2.4.2 Molen 8
2.5 Aanvullende bepalingen 9
2.5.1 Waterinfiltratie 9
2.5.2 Cultuurhistorische waardenstelling 10
2.5.3 Duurzaamheid 10
2.5.4 Geluidsoverlast 11

3. Visie en ambitie 12
3.1 Doel doorgaande leerlijn 0-16 jaar 12
3.2 Samenwerking 12
3.3 Synergie 13

4. Ruimtebehoefte 15
4.1 Onderwijs 15
4.1.1 Uitgangspunten 15
4.1.2 Kinderopvang 15
4.1.3 Primair onderwijs - LiemersNovum 16
4.1.4 Voortgezet onderwijs – Quadraam/Liemers College 16
4.2 Sport 16
4.3 Ruimtebehoefte buitenruimte 17
4.3.1 Buitenruimte spelen en verblijven 18
4.3.2 Parkeren 18
4.3.3 Fietsparkeren 18
4.4 Te onderzoeken varianten 19

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

4.4.1 Variant 1: Onderwijsprogramma 0 -16 jaar en bewegingsonderwijs 20
4.4.2 Variant 2: Onderwijsprogramma 0-12 jaar en bewegingsonderwijs 21
4.4.3 Variant 3: Onderwijsprogramma 0-16 jaar zonder bewegingsonderwijs 21

5. Verkenning inpassing op locatie 22
5.1 Ruimtelijke randvoorwaarden 22
5.2 Ontsluiting en parkeervoorziening 22
5.3 Ruimtelijke inpassing varianten 24

6. Financiële consequenties 26
6.1 Uitgangspunten voor investeringskostenraming 26
6.2 Investeringsoverzicht 26
6.3 Kosten planontwikkeling, participatie en planschade 28
6.4 Bijkomende kosten inrichting openbare ruimte 28
6.5 Tijdelijke huisvesting 28
6.6 Vergelijk investeringsbedragen met VNG-normbedragen 28
6.7 Subsidiekansen en eventuele btw-voordelen 29
6.8 Dekking van de investering 30
6.9 Mogelijkheden woningbouw Vestersbos 31
6.10 Ontwikkelpotentie locaties IKC's en Zonegge 31
6.11 Boekwaarden huidig vastgoed 32

7. Verkenning bouwheerschap en eigendom 33
7.1 Bouwheerschap 33
7.2 Eigendomsmodellen 33
7.3 Mogelijkheden tot externe financiering en doordecentralisatie 35
7.4 Advies eigendom, bouwheerschap, beheer en exploitatie 36

8. Communicatie 37

9. Samenvatting en conclusie 39
9.1 Multi-criteria analyse van de varianten 39
9.2 Conclusie en advies 39

Bijlage 1: Ruimteprogramma's 41

Bijlage 2: Multi-criteria analyse 44

1. Inleiding

De voormalige technische school aan het Vestersbos wordt al geruime tijd niet meer gebruikt voor onderwijs. De gemeente Zevenaar onderzoekt samen met de schoolbesturen LiemersNovum en Quadraam of het mogelijk is op deze locatie een onderwijsvoorziening te realiseren die ruimte biedt aan de kinderopvang en het basisonderwijs van IKC de Wissel en IKC de Tamboerijn en de onderbouw mavo/havo/vwo en bovenbouw mavo van het Liemers College. Het aanbod van het onderwijs op één locatie maakt een soepele overgang van het basisonderwijs naar het voortgezet onderwijs beter mogelijk. Omdat de gemeente Zevenaar samen met de gemeenten Montferland en Duiven beslissen over het voortgezet onderwijs in De Liemers, zijn deze gemeenten ook betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende mogelijkheden voor onderwijs op de locatie Vestersbos onderzocht. In de ideale situatie komt er een kindcentrum voor kinderen van 0 tot 16 jaar. Wanneer dit niet mogelijk is, dan is het alternatief een kindcentrum voor kinderen van 0 tot 12 jaar en kijken we naar andere mogelijkheden voor het voortgezet onderwijs op een andere locatie in Zevenaar. Ook is onderzocht of er genoeg ruimte is om één of twee gymzalen op de locatie te kunnen realiseren. De inpassingsstudie is toegelicht aan en besproken met de direct aanwonenden. Ook zijn de plannen met andere belanghebbenden, zoals Ataro en de molenaar van de Buitenmolen, besproken.

In voorliggende rapportage worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek weergegeven. Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Inventarisatie stedenbouwkundige kenmerken en voorwaarden van de locatie;
- Gezamenlijke visie en ambitie op de onderwijsvoorziening;
- Ruimtebehoefte voor de onderwijsvoorziening;
- Inpassing van het programma op de locatie;
- Financiële consequenties inpassing;
- Verkenning eigendom, beheer, bouwheerschap en exploitatie;
- Bevindingen van belanghebbenden;
- Samenvatting en conclusies.

2. Voorwaarden locatie Vestersbos

2.1 Algemeen

Om in beeld te brengen wat de mogelijkheden en beperkingen van de locatie zijn, is een stedenbouwkundige inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is een analyse van de omgeving gemaakt en zijn de verkeersaspecten en het bestemmingsplan en andere voor de locatie van toepassing zijnde voorwaarden geïnventariseerd.

Locatie Vestersbos 4

De locatie Vestersbos 4 wordt begrensd door het Vestersbos aan de oostzijde en de Stationsstraat in het zuiden. Ten noorden en westen wordt de locatie begrensd door de tuinen gelegen achter de woningen van de Pelgromstraat en de Heldringstraat.





Stationsstraat



Vestersbos



Pelgromstraat



Heldringstraat

Zowel de Pelgromstraat als de Heldringstraat en het Vestersbos zijn wegen gelegen in een woonwijk ten behoeve van de directe ontsluiting van deze wijk en de woningen. De Stationsstraat kent een breder straatprofiel en deze weg ontsluit het station van Zevenaar. Direct grenzend aan de Stationsstraat bevindt zich de spoorlijn met daarachter de Ringbaan Zuid.

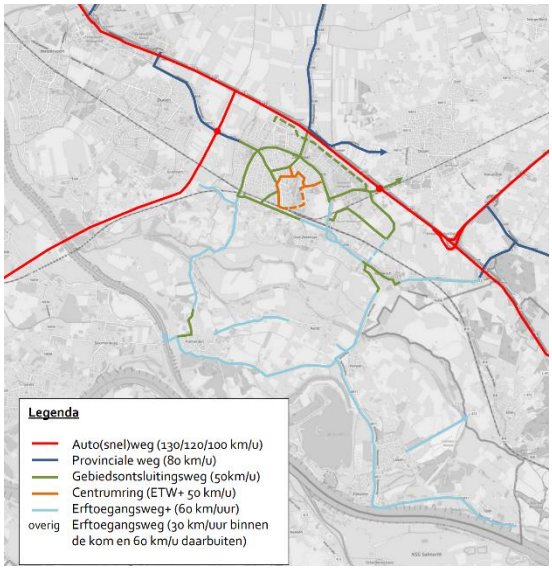
2.2 Toegankelijkheid en verkeer

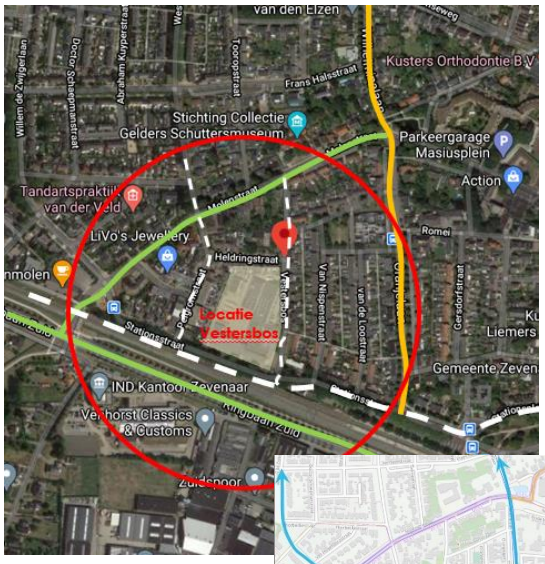
2.2.1 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

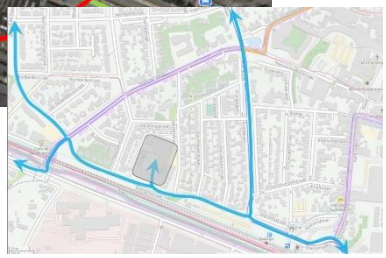
Binnen het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zijn de ambities en het verkeersbeleid van de gemeente Zevenaar vastgelegd. Binnen dit plan is een structuur van wegen uitgezet die aansluit op het hoofdwegennet rondom Zevenaar.

Binnen deze hoofdstructuur wordt onderscheid gemaakt tussen de snelweg, de provinciale weg, de gebiedsontsluitingswegen, de centrumring en de erftoegangswegen. De gemeente Zevenaar wenst het gemotoriseerd verkeer op een beperkt aantal geselecteerde wegen af te wikkelen. Deze geselecteerde wegen verzorgen de aansluiting op het hoofdwegennet en zorgen voor een goede bereikbaarheid van de voorzieningen. Op de niet-geselecteerde wegen krijgt het gemotoriseerd verkeer een lagere prioriteit. Het verkeer wordt hiermee zoveel mogelijk om de woonomgeving heen geleid.

Binnen verblijfsgebieden krijgen de langzaam-verkeersdeelnemers prioriteit.





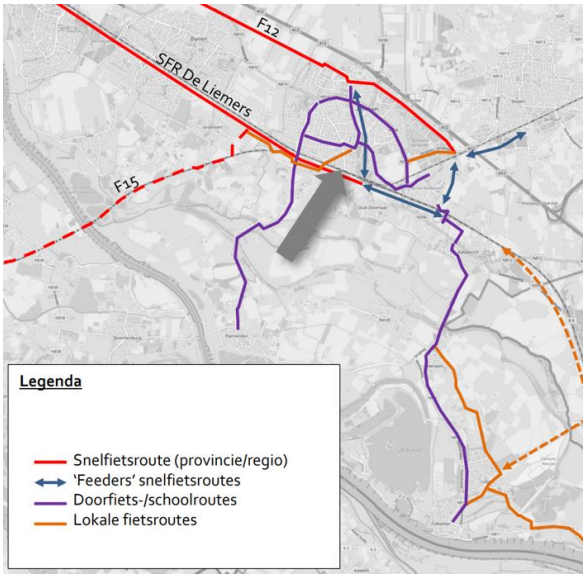


Dit betekent voor de locatie Vestersbos dat deze in zijn geheel wordt ontsloten door niet geselecteerde toegangswegen. De Stationsstraat is hiermee de meest logische en directe verbinding met de geselecteerde ontsluitingswegen. Zowel het Vestersbos, de Heldringstraat als de Pelgromstraat zijn kleinschalige woonstraten en derhalve in de huidige opzet niet geschikt als ontsluiting voor deze locatie wanneer hier een onderwijsvoorziening wordt gerealiseerd.

2.2.2 Ontsluiting langzaam verkeer

Binnen hetzelfde document verkeersbeleid wordt ook de ambitie neergelegd het fietsverkeer binnen de gemeente te stimuleren. Dit houdt in dat het aantrekkelijker wordt gemaakt de fiets te gebruiken voor kleinere afstanden en dat vraagt om het creëren van logische, comfortabele en veilige fietsverbindingen. Hiertoe worden de verblijfsgebieden ingericht met wegen die maximaal 30 km/h toestaan. Het lokale fietsnetwerk wordt verbonden met het snelfietsroutenetwerk zodat bestemmingen met de fiets goed, veilig en op een aantrekkelijke manier kunnen worden bereikt.

Daarnaast heeft de gemeente Zevenaar zich tot doel gesteld alle schoolomgevingen duurzaam en veilig in te richten. Er dient bij de inrichting van het gebied rondom de school rekening te worden gehouden met alle vormen van verkeer. Hierin wordt lopen en fietsen gestimuleerd en het brengen en halen van kinderen met de auto onaantrekkelijk gemaakt. Een goede en veilige voetgangers- en fietsverbinding van de school heeft daarmee de hoogste prioriteit. De omgeving rondom de school moet worden voorzien van goede oversteekplekken, een goede wachtruimte voor ouders (met fiets) en een duidelijke inrichting die het verkeersgedrag reguleert.





De locatie Vestersbos leent zich goed voor een directe aansluiting op zowel de snelfietsroutes, de lokale fietsroute als de doorfiets-/schoolroutes.

2.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan staat voor de locatie Vestersbos 4 bebouwing toe met een maatschappelijke bestemming. Hiertoe is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Van dit aangegeven bebouwingsvlak mag max. 75% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op 12 meter voor de zone gelegen aan de Stationsstraat en 4 meter voor het bouwvlak hierachter, grenzend aan de Vestersbos en de tuinen van de Pelgrom- en Heldringstraat.

- De oppervlakte van het totale perceel is **12.708 m²**
- Het aangegeven bebouwingsvlak bedraagt **8.900 m²**
- Hiervan mag maximaal 75% worden bebouwd, hetgeen inhoudt dat **6.675 m²** bouwoppervlak maximaal mag worden gerealiseerd.

Voor de gronden buiten het aangegeven bouwvlak (binnen het perceel) geldt dat zij ten dienste van de bestemming mogen worden gebruikt. Te denken valt aan parkeerplaatsen, paden, ontsluiting van het terrein, speelterrein en groenvoorziening.



2.4 Voorzieningen in de omgeving

2.4.1 Spoorlijn

Ten zuiden van de locatie ligt de spoorverbinding Arnhem-Winterswijk. In 2019 is een omgevingsadvies aangevraagd voor de ontwikkeling van Vestersbos ten behoeve van de bouw van een school of woningen nabij het spoor. Gekeken is naar de nabijgelegen spoorlijn vanuit de aspecten fysieke veiligheid en gezondheid. Bij de ontwikkelingsplannen van deze locatie moet rekening worden gehouden met het mogelijk transport van gevaarlijke stoffen. Dat stelt eisen aan de uitwerking van de bouwplannen en in het gebruik aan de aanwezigheid van ter zake kundige bedrijfshulpverlening afgestemd op de mate van zelfredzaamheid van aanwezige personen.

Vanuit het oogpunt gezondheid is gekeken naar de blootstelling aan geluid ten gevolge van de spoorlijn. De berekende geluidsbelasting aan de zuidzijde van deze locatie bedraagt 60-65 dB. Dit houdt in dat aan de zijde van de Stationsstraat een geluidsluwe gevel moet worden gerealiseerd. Dat betekent dat in deze gevel geen te openen raamdelen aanwezig zullen zijn en de geluidsisolatie dient dermate goed te zijn dat binnen geen overlast van het geluid wordt ervaren.

2.4.2 Molen

Op de hoek Stationsstraat/Molenstraat vlakbij de spoorlijn staat de korenmolen “Buitenmolen”. De Buitenmolen, welke dateert uit de eerste helft van de vijftiende eeuw, is in 1965 aangekocht door de gemeente en onlangs gerestaureerd ter behoud en gebruik van de molen als werktuig en monument. Om dit blijvend gebruik te kunnen bewerkstelligen moet er rekening worden gehouden met de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft betrekking op de gehele omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op de belevingswaarde van de molen als werktuig en monument. De biotoop vertaalt zich in een zone van 400 meter rond de molen.

Door middel van een rekenregel wordt de aan te houden afstand en hoogte van omliggende bebouwing aangegeven. Dit houdt in dat voor de omgeving van de molen een bouwbeperking geldt. Deze bouwbeperking geldt voor een zone rondom de molen met een straal van 400 meter. Berekening van de toegestane bouwhoogte volgens deze formule laat zien dat een eventuele gewenste 2-laagse bouw (ca. 8,5 meter voor een schoolgebouw) pas mogelijk is op een afstand van 265 meter van de molen. De afstand tussen de molen en het perceel is ca. 130 meter.

Een 2-laagse bebouwing op de locatie Vestersbos 4 is in strijd met deze uitgangspunten. Voor gebouwen die in de huidige situatie al hoger zijn dan volgens deze formule is toegestaan, geldt dat deze (ook na een verbouw of vervanging) zo hoog mogen blijven.

Op basis van de huidige bebouwing geldt dat aan de Stationsstraat 2-/3-laagse bouw mag worden gerealiseerd. Voor het achterliggende deel van het plangebied geldt deze vrijstelling niet. Dit deel van het plangebied ligt achter de 2-laagse woningbouw met plat dak in de Pelgromstraat.



Over de mogelijkheid hier een 2-laagse school te bouwen heeft overleg met de molenaar plaatsgevonden. Positionering van de locatie, ten oosten van de molen, laat zien dat deze buiten de dominante windrichting (zuidwest) is gesitueerd. De molenaar heeft in een persoonlijk gesprek aangegeven geen probleem te zien voor de draaiuren van de molen als de bebouwing op de Vestersbos in zijn geheel 2/3 lagen hoog zou zijn.

2.5 Aanvullende bepalingen

Bij de verkenning van mogelijkheden op dit perceel spelen ook gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, waterinfiltratie, cultuurhistorische waardenstelling en duurzaamheid een rol. De consequenties van deze gestelde voorwaarden voor de ontwikkeling van dit project zijn benoemd en op hoofdlijnen meegenomen in deze haalbaarheidsstudie. De verdere uitwerking hiervan zal in het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek moeten worden opgepakt.

2.5.1 Waterinfiltratie

Het watertakenplan De Liemers is een integraal beleidsplan voor stedelijk water, riolering en zuivering binnen De Liemers. In dit plan zijn de plannen voor de gezamenlijke watertaken verwoord door de Liemerse waterorganisaties. Hiervan maakt de gemeente Zevenaar deel uit.

Uitgangspunt voor de verwerking van hemelwater bij nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Zevenaar is dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor de verwerking hiervan op het eigen terrein. Hiertoe worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (conform het landelijk beleid vastgelegd in de Wet Milieubeheer):

- Gescheiden houden van hemelwater en vuilwater;
- Hemelwater bij voorkeur bovengronds afvoeren naar oppervlakte of bodem;
- In geval van nieuwbouw zal het hemelwater alleen worden ingezameld door de gemeente als het niet redelijkerwijs op eigen terrein te verwerken is.

Als uitgangspunt voor dit project moet ervan worden uitgegaan dat een voorziening moet worden opgenomen voor verwerken van het hemelwater op eigen terrein (bv. door het aanleggen van een wadi)

2.5.2 Cultuurhistorische waardenstelling

Het huidige pand gelegen aan de Stationsstraat en het Vestersbos, de R.K. Lagere Technische School, is gebouwd in 1953 in de stijl van de Delftse School. Door de vele latere verbouwingen en uitbreidingen is het gebouw veel van haar authenticiteit kwijtgeraakt waardoor het niet voldoet aan de gestelde criteria voor de gemeentelijke monumentenlijst. De school is wel een representatief voorbeeld van naoorlogse gestapelde scholenbouw met lokalen aan een gangenstructuur en centraal geplaatste trappenhuizen. De school is van belang voor het oeuvre van de architect R. van Remmen en de uit de eerste bouwtijd afkomstige en bewaard gebleven binnenafwerking. De wandschilderingen en glas-in-lood zijn interessante objecten om te behouden.



De met A aangeduide gebouwdelen betreffen het oorspronkelijke en oudste deel van de school. Hier bevinden zich de authentieke belangwekkende elementen.





2.5.3 Duurzaamheid

De gemeentelijke ambities op gebied van duurzaamheid zijn gericht op:[1]

- Het realiseren van de klimaatdoelstellingen van Parijs eerder dan afgesproken, in 2040 een energieneutrale en aardgasvrije samenleving;
- Implementeren van de circulaire economie, dit wordt door de gemeente Zevenaar vertaald in:
    - Een andere wijze van ontwerpen;
    - Een andere wijze van opdrachtverlening;
    - Andere financiële afwegingen (bijv. total cost of ownership);
    - Van afval naar grondstof.

Daarnaast is in de reeds vastgestelde warmtetransitie-visie per wijk binnen Zevenaar aangegeven wanneer het proces om een alternatief voor gas te vinden wordt ingezet met als doel 'van het gas af' te realiseren.

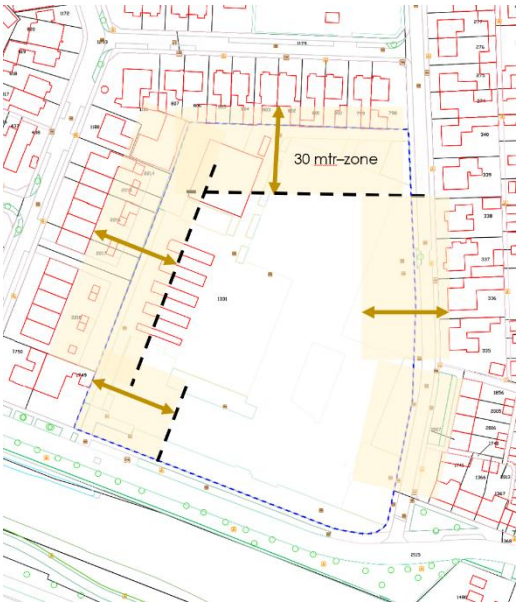
Als dit ambitieniveau wordt doorvertaald naar de beoogde realisatie van de nieuwe onderwijshuisvesting aan het Vestersbos dient in de vervolgfase rekening te worden gehouden met deze ambities. Dat betekent dat in de fase van het opstellen van het Programma van Eisen de volgende voorwaarden mee zullen moeten worden genomen en nader uitgewerkt:

- Aardgasvrij gebouw;
- Milieuvriendelijk gebouw;
- Minimaal op niveau BENG, voorkeur gaat uit naar ENG[2];
- Hergebruik van materialen afkomstig uit de huidige school (hergebruik op deze locatie of elders);
- Gebruik van duurzame en te hergebruiken materialen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Een duurzaam ingerichte buitenruimte.

[1] uit: inputdocument kwalitatieve randvoorwaarden duurzaamheid en circulariteit - gemeente Zevenaar
[2] (B)ENG staat voor (bijna) energieneutraal gebouw.

2.5.4 Geluidsoverlast

In paragraaf 2.4.1. is aandacht besteed aan de geluidsoverlast afkomstig van de spoorlijn op de geluidsgevoelige onderwijsvoorziening. Aan de andere kant dient ook te worden bezien in hoeverre het kindcentrum overlast veroorzaakt naar de omliggende woningen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een handreiking opgesteld voor bedrijven in relatie tot woningbouw (de handreiking Bedrijven en milieuzonering). Deze handreiking kan ook worden gebruikt voor scholen (IKC's). Voor een school is in de handreiking aangegeven dat een richtafstand van minimaal 30 meter geldt tot woningen of andere gevoelige functies. Deze afstand moet worden gerekend vanaf de buitenspeelruimte bij de school. Als het speelterrein op kortere afstand van de woningen wordt gerealiseerd, moet een onderbouwing worden gegeven waarom toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doel van deze norm is het voorkomen van geluidhinder in nieuwe situaties.



Voor wegen met een maximale snelheid van 30 km per uur is een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet nodig. De ontsluiting van het eigen terrein en het inrichten van parkeerplaatsen en een K&R-zone op eigen terrein behoeven niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Wel verdient het aanbeveling de omgevingsdienst regio Arnhem te betrekken in deze plannen en aanvullend om advies te vragen.

3. Visie en ambitie

3.1 Doel doorgaande leerlijn 0-16 jaar

Het gezamenlijk geformuleerde doel voor de onderwijsvoorziening op de locatie Vestersbos is het bieden van kwalitatief goed onderwijs dat toegankelijk is en aansluit op de behoefte van het individuele kind. Binnen de doorlopende leerlijn van 0-16 jaar willen partijen een compleet onderwijsaanbod dat meegroeit met de behoefte van het kind. Begeleiding en coaching ondersteunt kinderen in hun groei- en ontwikkelproces en biedt ruimte en tijd om dit in hun eigen tempo te doen. Het doel is kinderen in hun kracht te zetten, hierbij te ondersteunen en te laten groeien. De uitgangspunten geformuleerd in het Liemers-lijstje vormen hiervoor de basis.



Het Liemers-lijstje 'de belofte aan de kinderen':

- We zien wie je bent, en je merkt dat we in je geloven.
- Wij hebben hoge verwachtingen van elkaar.
- Je hebt altijd zelf een keuze.
- Leren is leuk en kan overal.
- Je weet wat je moet leren en wat je ermee kunt doen.
- Jouw leeromgeving is boeiend, inspirerend en uitdagend.
- Als het samen kan, doen we het niet alleen.

In het visiestuk opgesteld door de Stichting Samenwerkingsbestuur LiemersNovum en de Stichting Quadraam geven beide partijen aan in hun onderlinge samenwerking verder vorm te willen geven aan de overgang tussen primair onderwijs en voortgezet onderwijs. Zoals de overgang tussen kinderopvang en primair onderwijs binnen de IKC's inmiddels op een natuurlijke manier verloopt en volledig aansluit op de ontwikkelbehoefte van het kind. Ook wenst men de overgang tussen primair en voortgezet onderwijs op deze manier in de lijn van de persoonlijke ontwikkeling van het kind vorm te geven. Leerlingen maken de overstap naar het voortgezet onderwijs wanneer ze eraan toe zijn en niet omdat ze aan het einde van groep 8 zijn beland. Leerlingen die eerder toe zijn aan verdieping en verbreding op het primair onderwijs kunnen gebruikmaken van de samenwerking en deze vinden op het voortgezet onderwijs. Op de locatie Vestersbos doet zich de unieke mogelijkheid voor deze doorlopende leerlijn (van primair onderwijs tot en met het tweede leerjaar VO) nu op één locatie vorm te geven.

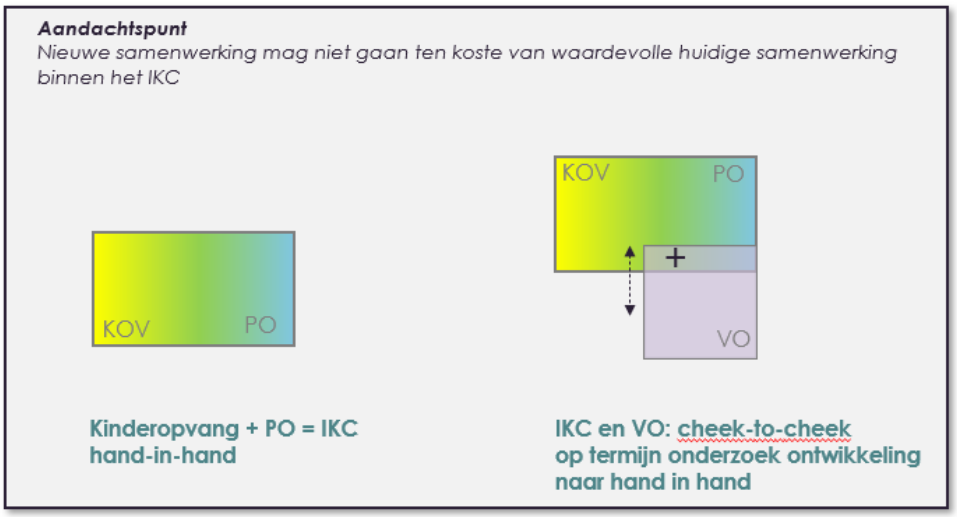
De school als ontmoetingsplek, een prettige, veilige, bruisende en stimulerende leergemeenschap.

3.2 Samenwerking

Belangrijk voor de samenwerking is het respectvol omgaan met elkaars eigenheid en het behoud van het stevig fundament dat er al ligt binnen de bestaande IKC's. Hierop willen partijen bouwen en ontwikkelen. Dit vraagt om het gezamenlijk verder brengen van de visie en het concretiseren hiervan. Dat ontwikkelproces vraagt tijd en inzet van de partners. In de voorbereidingsfase en ontwikkeling van de nieuwbouwplannen is deze tijd er. Er wordt geadviseerd hier samen stappen in te zetten die in de vertaling van het uiteindelijk op te stellen Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen worden vertaald naar ruimte.

De samenwerking tussen kinderopvang en primair onderwijs heeft zich inmiddels ontwikkeld naar een **'hand-in-hand-samenwerking'**. Dit is een intensieve samenwerking waarbinnen partijen volledig dezelfde doelen nastreven en activiteiten gezamenlijk organiseren als zijnde één organisatie.

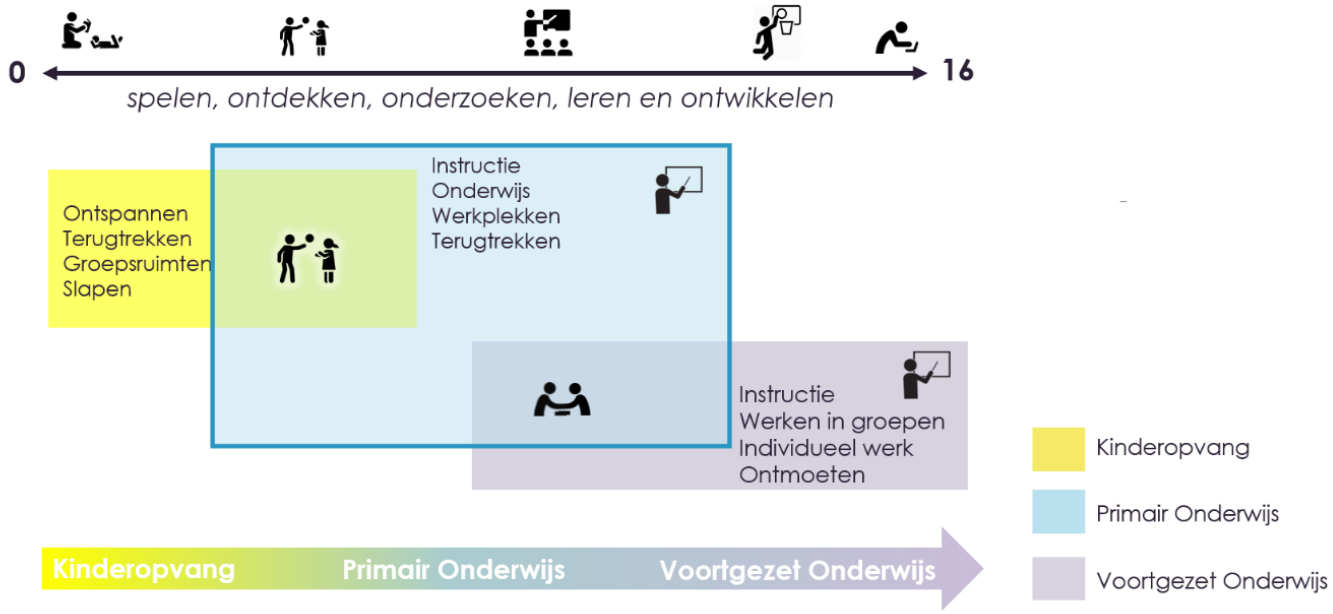
De samenwerking tussen (KOV + PO =) IKC en het VO wordt benoemd als een **'cheek-to-cheek-samenwerking'**. Deze vorm gaat ervan uit dat partijen in het nastreven van gezamenlijke doelen elkaar opzoeken, hierover in gesprek zijn of gaan en gezamenlijke activiteiten organiseren. Alle partijen sluiten niet uit dat ook deze samenwerking kan uitgroeien naar een intensere vorm, maar geven aan dat dit zich in de tijd zal moeten gaan ontwikkelen en vormen.



3.3 Synergie

Gezamenlijk is verkend op welke manier binnen de totale leer- en ontwikkelomgeving activiteiten kunnen worden georganiseerd en waar de onderlinge grens kan vervagen. **Waar lopen activiteiten en ruimten in elkaar over?**

Bij deze verkenning wordt als belangrijke randvoorwaarde aangegeven dat de veiligheid en behoefte van het kind voorop staat en dat te allen tijde de omgeving binnen en buiten de school veilig is en als zodanig wordt ervaren door de kinderen. Dit houdt in dat deze is ingericht en afgestemd op de leeftijdsgroep en dat er een zorgvuldige clustering en functionele organisatie van ruimten is die ervoor zorgt dat kinderen van alle leeftijden zich thuis en veilig voelen.



In bovenstaand schema is de doorgaande leerlijn en de overgang tussen de onderdelen verbeeld. Het vervagen van de grenzen is gekoppeld aan de leeftijd en de behoefte van kinderen. Samen organiseren van activiteiten en benutten van ruimten sluit hierop aan. In de overgangszones ontmoeten kinderen elkaar en worden grenzen verlegd. Ook wordt gezocht naar samenwerkingen die grensoverschrijdend zijn in de vorm van begeleiding van jonge kinderen door oudere kinderen. Zorgdragen voor elkaar en leren van elkaar is grens- en leeftijdoverstijgend. Zo kunnen ook verbanden worden gelegd tussen het VO en de kinderopvang. Als mogelijkheden voor gezamenlijke activiteiten en de daarmee samenhangende ruimten zijn genoemd:

- Ontmoeting en ontspanning
- Onderzoeken
- Teambijeenkomsten, scholing medewerkers
- Muziek maken
- Handvaardigheid, creatief
- Culturele activiteiten, musical, voorstelling, vieringen
- Gym, beweging, sport
- Tutorleren, zorg en IB
- Bibliotheek

Een verdere verkenning van deze mogelijkheden zal bij het opstellen van het Programma van Eisen worden opgepakt. In deze fase wordt dieper ingegaan op de visie ten aanzien van onderwijs, de daarbij behorende vertaling in ruimten en de mogelijke uitwerking van samenwerkingsvormen binnen de ter beschikking staande ruimten.

In hoofdstuk 4 zal de ruimtebehoefte worden bepaald voor de onderdelen.

4. Ruimtebehoefte

Om inzicht te krijgen in het huisvestingsprogramma voor kinderopvang, basisonderwijs, voortgezet onderwijs en bewegingsonderwijs zijn met de betrokken partijen gesprekken gevoerd. In dit programma is onderscheid gemaakt tussen de te realiseren m² gebouw (BVO), de te realiseren buitenruimte als speel- en verblijfsgebied en de aanvullende voorzieningen zoals parkeerplekken en fietsenstalling (terreinprogramma). Op basis van deze gesprekken, de geprognotiseerde leerlingaantallen, de invulling van kinderopvang en buitenschoolse opvang is het indicatieve gebouw- en terreinprogramma bepaald. Daarbij is gebruikgemaakt van onze ervaringsgetallen voor IKC's en scholen voor voortgezet onderwijs. Dit programma per aanbieder en het totale gebouw- en terreinprogramma is in de projectgroep besproken en vastgesteld.

Ervan uitgaande dat (een deel van) de huisvesting in meerdere bouwlagen kan worden gerealiseerd, is het gebouw- en terreinprogramma vertaald in een ruimtebehoefte voor het perceel. Deze ruimtebehoefte moet worden ingepast binnen de beschikbare oppervlakte van het perceel. Op deze ruimtebehoefte wordt een opslagpercentage van 15% toegepast. Deze is nodig voor een goede ruimtelijke inpassing op de locatie met betrekking tot de volgende aspecten:

- Een zorgvuldige inpassing van het gebouw in de omgeving, afscherming van tuinen en het realiseren van een zekere afstand naar de straat en daarmee de tegenoverliggende woningen;
- Ruimte voor het optimaliseren van de functionele inpassing op het perceel;
- Reservering voor de ontsluiting op het terrein voor auto's;
- Wacht- en ontmoetingsruimte voor ouders tijdens brengen en halen.

In bijlage 1 zijn de onderliggende uitgangspunten ten behoeve van het bepalen van het indicatieve huisvestingsprogramma en de ruimtebehoefte terug te vinden in schema's. Deze zijn ontwikkeld om grip te krijgen op de noodzakelijke te realiseren ruimte. Deze mogen nadrukkelijk niet worden gelezen als Programma van Eisen voor de nieuwbouw en dienen alleen voor het kaderen van de ruimtebehoefte ten behoeve van het onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen.

4.1 Onderwijs

4.1.1 Uitgangspunten

Momenteel wordt door de beide IKC's (de Tamboerijn en de Wissel) al intensief samengewerkt met de Kinderopvang Zonnekinderen. Ook voor de locatie Vestersbos waar beide IKC's een plek zullen krijgen, zal sprake zijn van een intensieve samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang die zich vertaalt in de doorlopende leerlijn 0-12 jaar. Hieronder wordt een korte omschrijving gegeven van de ruimtebehoefte van deze functies die bij de ruimtelijke inpassing op de locatie zullen worden samengevoegd en benoemd als IKC.

4.1.2 Kinderopvang

Voor de kinderopvang wordt uitgegaan van 3 groepen kinderdagopvang voor kinderen in de leeftijd van 0-4 en 2-4 jaar. De groepen bieden elk ruimte aan 16 kindplaatsen. Totaal zijn dit 48 kindplaatsen voor de kinderdagopvang. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat de buitenschoolse opvang gebruik zal maken van de beschikbare ruimten binnen de scholen. Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van de kinderopvang heeft overleg plaatsgevonden met Zonnekinderen, de huidige partner van LiemersNovum binnen deze IKC's. Deze ruimtebehoefte moet in dit stadium als indicatief worden gezien en deze zal in de vervolgfase verder worden ontwikkeld. Uitgangspunt voor dit deel van het programma is een reële en kostendekkende huur.

4.1.3 Primair onderwijs - LiemersNovum

Voor beide scholen primair onderwijs de Wissel en de Tamboerijn is de ruimtebehoefte, conform de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gebaseerd op de geprognosticeerde leerlingaantallen voor 2036. Hiervoor zijn de in opdracht van de gemeente opgestelde lange-termijnprognoses gehanteerd. Dit houdt in dat voor IKC de Wissel wordt gerekend met 259 leerlingen en voor IKC de Tamboerijn met 182 leerlingen (samen 441 leerlingen).

LiemersNovum geeft aan dat de huidige leerlingenprognoses van de scholen laten zien dat de beide IKC's over 2 jaar samen 530 leerlingen zullen hebben. Deze groei is zichtbaar in de klassen met de jongste kinderen en het aantal van 530 leerlingen is gebaseerd op de instroom en de doorstroom van huidige leerlingen. Dat zijn 89 leerlingen meer dan het nu gehanteerde uitgangspunt, gebaseerd op de prognose over 15 jaar.

Ruimtebehoefte BVO IKC

De totale ruimtebehoefte voor de IKC's (inclusief kinderopvang en BSO) bedraagt:

Ruimtebehoefte (in m²) BVO	kindpl/ll	Gebouw (m²)	Uitgangspunten
Speelomgeving 0-4 jaar	48	387	3 groepen van 16 kinderen, 48 kindplaatsen
Ruimtebehoefte IKC de Wissel	259	1503	5,03 m² per leerling +vaste voet 200 m²
Ruimtebehoefte IKC de Tamboerijn	182	1115	5,03 m² per leerling +vaste voet 200 m²

4.1.4 Voortgezet onderwijs – Quadraam/Liemers College

Quadraam wenst voor het Liemers College samen met LiemersNovum en de kinderopvang op de locatie Vestersbos een doorgaande leerlijn neer te zetten voor de doelgroep 0 tot 16 jaar. Hiertoe zal op deze locatie worden gewerkt met brede brugklassen (leerjaar 1 en 2) op niveau mavo, havo en vwo. Daarnaast wenst Quadraam ook de bovenbouw mavo van het Liemers College op de locatie Vestersbos te huisvesten. Het uitgangspunt voor de totale omvang van het voortgezet onderwijs op de locatie Vestersbos is 320 leerlingen (12 groepen). Het zwaartepunt ligt in leerjaar 1-2 op 8 groepen totaal. Voor de bovenbouw wordt op deze locatie uitgegaan van 4 groepen categorale mavo. De leerlingen die na de brugklas doorstromen naar havo en vwo zullen na het tweede leerjaar overgaan naar de locatie Heerematen van het Liemers College.

Voor de bepaling van de ruimtebehoefte is gewerkt met de in de verordening gehanteerde normgetallen per leerling, zijnde 5,8 m² per leerling. Daarnaast is de ruimtebehoefte voor de aanvullende en ondersteunende ruimten (een deel van de vaste voet van het Liemers College) bepaald aan de hand van benchmarkgetallen. Deze benchmark resulteert in een aanvullende ruimtebehoefte van 561 m². Deze gehanteerde oppervlakte biedt de mogelijkheid om een zelfstandig draaiende vestiging op deze locatie te huisvesten. Uiteraard kan ook gebruik worden gemaakt van ruimten in de andere scholen van het Liemers College voor onderwijsondersteunende functies. Dit mag echter niet ten koste gaan van de functionaliteit van een zelfstandig draaiende vestiging.

Ruimtebehoefte BVO VO

Ruimtebehoefte (in m²) BVO	kindpl/ll	Gebouw (m²)	Uitgangspunten
VO-onderwijs	320	2417	5,8 m2 per leerling (havo, vwo en tl) incl. vaste voet

4.2 Sport

Voor de analyse van de ruimtebehoefte voor sport is de notitie Sport & Bewegingsonderwijs 2020 d.d. juni 2020 van de gemeente Zevenaar als input gehanteerd. De in deze notitie aangehouden uitgangspunten voor de capaciteit en afstandscriteria zijn toegepast in de uitgevoerde analyse.

IKC de Wissel maakt gebruik van sporthal Lentemorgen, IKC de Tamboerijn gebruikt gymzaal De Brug. Gymzaal De Brug wordt daarnaast gebruikt door IKC Carrousel. Gymzaal De Brug dient te worden vervangen óf grondig te worden gerenoveerd en uitgebreid. Deze vervanging kan worden gerealiseerd op de locatie Vestersbos. Door het bewegingsonderwijs van IKC Carrousel te verplaatsen naar de vrijvallende capaciteit in sporthal Lentemorgen, is het bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs met de nieuwbouw van een gymzaal op de locatie Vestersbos passend gehuisvest. Wanneer het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om een gymzaal te realiseren op de locatie Vestersbos, dan is het wenselijk binnen een afstand van 1 km van de schoollocatie een gymzaal te realiseren[3]. Mogelijkheden hiervoor zijn onder andere de vrijkomende locatie van IKC de Tamboerijn (0,7 km hemelsbreed, 1,0 km lopen) of vervangende nieuwbouw of renovatie van De Brug (0,9 km hemelsbreed, 1,1 km lopen) of de vrijkomende locatie van het Liemers Centrum voor Natuur Milieu Educatie (NME), direct nabij de beoogde locatie gelegen aan de Vestersbos, aan de overzijde van de Heldringstraat.

Voor het voortgezet onderwijs is capaciteit beschikbaar in sporthal Heerenmäten. Deze capaciteit is niet geheel toereikend om te voorzien in de volledige behoefte van alle leerlingen van het voortgezet onderwijs op de locaties Vestersbos en Heerenmäten. Door de restcapaciteit van de gymzaal voor het primair onderwijs in te zetten voor het voortgezet onderwijs is er voldoende capaciteit. Een andere optie is om ruimte te benutten in sporthal Lentemorgen. Het Liemers College heeft aangegeven sterk de voorkeur te geven aan een gymzaal voor het voortgezet onderwijs op de locatie Vestersbos. De afstand van de locatie Vestersbos naar de sporthal Heerenmäten is ca. 1,5 km. Daarmee ligt de sporthal Heerenmäten binnen het afstandscriterium voor voortgezet onderwijs, maar kost het reizen van leerlingen naar deze locatie veel onderwijstijd.

Bij sloop van gymzaal De Brug wordt het gebruik door verenigingen verplaatst naar de nieuwbouwlocatie Vestersbos. Gymzaal De Brug wordt intensief gebruikt door de turnvereniging. Om het gebruik door de turnvereniging te faciliteren is in het haalbaarheidsonderzoek rekening gehouden met enige extra ruimte voor de turnvereniging.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt geconcludeerd dat het noodzaak is om één gymzaal te realiseren, ter vervanging van gymzaal De Brug. Het heeft de nadrukkelijke voorkeur van de scholen om deze gymzaal op de locatie Vestersbos te realiseren. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is een tweede gymzaal voor het voortgezet onderwijs te realiseren op de locatie.

Ruimtebehoefte BVO-sport

Ruimtebehoefte (in m²) BVO sport	Gebouw (m² BVO)		Uitgangspunten
minimaal	688	m²	opzet 1 gymzaal / turnvoorziening
optimaal	1165	m²	opzet 2 gymzalen / turnvoorziening

4.3 Ruimtebehoefte buitenruimte

Buiten de oppervlakte nodig voor het gebouw, zoals hierboven omschreven, moet ook rekening worden gehouden met de inrichting van de buitenruimte. De buitenruimte rondom het gebouw vraagt om ruimtereservering voor:

- speel- en buitenruimte voor de scholen en kinderopvang;
- ruimte nodig voor parkeren en brengen en halen van kinderen;

[3] De gemeente Zevenaar hanteert voor de locatie voor bewegingsonderwijs een maximale afstand van 1 km hemelsbreed voor het primair onderwijs en 2 km voor het voortgezet onderwijs. De verordening van de gemeente Zevenaar stelt een maximale afstand van 3,5 km langs de kortste en voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg.

- ruimte voor het stallen van fietsen;
- bergruimten en stalling containers.

4.3.1 Buitenruimte spelen en verblijven

De eis voor buitenruimte te realiseren bij de kinderopvang bedraagt 144 m², gebaseerd op de minimale norm van 3 m² per kindplaats. Voor het primair onderwijs moet worden gekeken naar de aanwezige leerlingaantallen. Bij 182 leerlingen (de Tamboerijn) geldt de rekenregel 300+3*(L-100) hetgeen resulteert in een buitenspeelruimte van 546 m². De Wissel met 259 leerlingen heeft recht op een buitenruimte van 600 m².

Het voortgezet onderwijs heeft recht op 315 m² buitenruimte. In onderstaand overzicht is de ruimtebehoefte voor spelen en verblijven doorgerekend. Dit resulteert in een totale oppervlakte van 1.655 m². Hierbij is ook rekening gehouden met de noodzakelijke ruimte voor berging van spelmateriaal, containerberging en opslag van andere materialen.

	kind/ll	opp	
buitenruimte bij IKC en VO			
De wissel	259	600	m²
Tamboerijn	182	546	m²
Kinderopvang	48	144	m²
Liemers College	320	315	m²
reservering bergruimten		50	m²
totaal buitenruimte spelen en verblijven		**1655 m2**	

4.3.2 Parkeren

Alle benodigde parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de vaste parkeerplaatsen die gedurende de gehele dag worden gebruikt (medewerkers van de school en kinderopvang) en parkeerplaatsen die alleen worden gebruikt om leerlingen te brengen en te halen. De zogenaamde Kiss&Ride-parkeerplaatsen. Deze laatste parkeervoorziening leent zich voor dubbel-gebruik buiten de breng- en haaltijden. Als de positie van deze K&R-zone goed wordt gekozen, kan deze worden gecombineerd met de buitenspeelruimte.

Voor het bepalen van de noodzakelijke parkeerplaatsen zijn de voorschriften uit het bestemmingplan gehanteerd, waarna in overleg met de verkeerskundige een aantal verhogingen op het aantal te realiseren plaatsen is doorgevoerd. Deze verhoging is gebaseerd op de inschatting van de verkeerskundige en eerdere berekeningen op basis van de CROW-richtlijnen. Ten behoeve van de sportvoorziening hoeven aanvullend geen extra plaatsen te worden gerealiseerd aangezien de sportaccommodatie alleen buiten de schooltijden beschikbaar komt voor derden. De aanwezige parkeerplaatsen voor de school kunnen in dat geval worden gebruikt door bezoekers van de sportzaal.

Per saldo dienen 89 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hiervan zijn 37 parkeerplaatsen vaste plaatsen (52 plaatsen kunnen als K&R-plek worden uitgevoerd) (zie overzicht ruimtereservering parkeren auto's en fietsen in paragraaf 4.3.3).

4.3.3 Fietsparkeren

Naast de ruimtereservering voor auto's moet bij de bouw van een kindcentrum ook worden gerekend met de ruimte die nodig is om fietsen te stallen. Deze is gebaseerd op de CROW-norm die aangeeft dat voor een school voor primair onderwijs per 10 leerlingen 5 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast is in overleg met de gemeente Zevenaar gerekend met één fietsparkeerplek voor alle leerlingen van het VO en een overdekte stalling voor de medewerkers.

Berekening fietsenstalling - parkeerplaatsen				m2 ruimtebehoefte		
fietsenstalling				1,5 m2 per fiets		
PO afhankelijk van leerlingaantal	221	fietsen		331	m²	
VO	320	fietsen		480	m²	
fietsenstalling algemeen	28	fietsen		42	m²	
TOTAAL fietsenstalling					**853**	**m²**
parkeerplaatsen				25 m2 per parkeerpl.		
onderwijs PO vast	13	parkeerplaatsen		325		
Kiss&Ride zone	43	parkeerplaatsen		1.075		
onderwijs VO vast	14	parkeerplaatsen		350		
Kiss&Ride zone	3	parkeerplaatsen		75		
kinderopvang totaal	10	parkeerplaatsen		250		
Kiss&Ride zone	6	parkeerplaatsen		150		
sportvoorziening niet apart opgenomen	19	parkeerplaatsen		0		
TOTAAL parkeerplaatsen	89	pp		2.225	**2.225**	**m²**

Overzicht ruimtereservering parkeren auto's en fietsen zoals omschreven in 4.3.2. en 4.3.3.

4.4 Te onderzoeken varianten

De ruimtebehoefte voor het totale programma is opgebouwd uit:

- Gebouwoppervlak
- Buitenspeel- en -verblijfsruimte
- Parkeren van auto's en fietsen
- Kiss&Ride-zone
- Bergruimte

Naast de benoemde ruimten is een toegang en weg op het terrein nodig om de parkeervoorziening te ontsluiten. Rondom het gebouw moet ruimte aanwezig zijn voor groen en wachtruimte voor ouders. De inpassing naast en tegenover woningen dient zorgvuldig te gebeuren met behulp van groen en andere inrichtingselementen. Hiervoor is een toeslag van 15% op het ruimteprogramma gehanteerd. Voor de volgende varianten zijn de mogelijkheden en beperkingen van een inpassing van het programma op de locatie onderzocht.

Naast variant 1 waarin het totale programma is opgenomen zijn ook twee andere varianten voor inpassing van een beperkter programma op de locatie Vestersbos verkend:

- Variant 1 2 IKC's en VO en 1 of 2 gymzalen
- Variant 2 2 IKC's en 1 gymzaal (voortgezet onderwijs zal elders worden gehuisvest)
- Variant 3 2 IKC's en VO (voor de sportzalen wordt een andere locatie gezocht)

Daarnaast zijn ook nog 2 andere mogelijkheden bekeken:

- 1 IKC, VO en gymzaal.
  Eén van de IKC's zou dan op één van de vrijkomende huidige locaties kunnen worden gerealiseerd. Deze variant is voor LiemersNovum niet acceptabel, aangezien met de beide IKC's, de teams en MR-en is ingezet op een gezamenlijke nieuwbouw op deze locatie.
- 2 IKC's, deel VO en 1 gymzaal.
  Gedacht kan worden aan het realiseren van 1 of 2 brugjaren voor het voortgezet onderwijs op deze locatie. Door Quadraam is aangegeven deze versnippering niet acceptabel te vinden voor de continuïteit die zij de leerlingen willen bieden.

Deze varianten worden, ten gevolge van het standpunt zoals ingenomen door LiemersNovum en Quadraam, als niet haalbaar gekwalificeerd en maken derhalve geen deel uit van het verdere onderzoek.

In de onderzochte varianten is vooralsnog geen rekening gehouden met synergievoordeel als gevolg van een gezamenlijke huisvesting. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, moeten de samenwerkingsmogelijkheden en de vertaling daarvan bij het opstellen van het Programma van Eisen nader worden uitgewerkt. Op dit moment is dit nog onvoldoende uitgewerkt om hiervoor een reële inschatting op te kunnen nemen. In de volgende paragrafen worden de onderzochte varianten toegelicht. De mogelijkheid om een derde bouwlaag op te nemen voor de zone direct gelegen aan de Stationsstraat is in de doorrekening van de varianten nu niet meegenomen. Deze mogelijkheid maakt deel uit van de volgende fase - de definitiefase - als er een volledig programma is ontwikkeld en een zorgvuldige inpassing (ontwerp) op de locatie wordt gemaakt.

4.4.1 Variant 1: Onderwijsprogramma 0 -16 jaar en bewegingsonderwijs

De totale ruimtebehoefte voor het gehele programma (twee IKC's, het voortgezet onderwijs en 1 of 2 gymzalen) wordt uitgewerkt in variant 1 en is hieronder in een overzicht weergegeven.

In variant 1A wordt uitgegaan van het totale onderwijsprogramma inclusief 1 gymzaal. In dit geval bedraagt de noodzakelijke oppervlakte van het terrein ca. 9.975 m² in geval van 2-laagse bouw voor het totale onderwijsprogramma. Indien gedeeltelijk zal worden gekozen voor 1-laagse bouw is ca. 11.350 m² terreinoppervlak noodzakelijk.

	oppervlakte	2 bouwlagen 60-40%	1 bouwlaag onderdeel IKC	opmerkingen
Gebouw oppervlakte		bouwoppervlak		
Ruimtebehoefte IKC	3.006 m²	1.803 m²	3.006 m²	2 bouwlagen of 1 bouwlaag
Ruimtebehoefte VO	2.417 m²	1.450 m²	1.450 m²	in 2 bouwlagen realiseren
Ruimtebehoefte sport (minimaal)	688 m²	688 m²	688 m²	1 bouwlaag
totale ruimtebehoefte BVO	**6.110 m²**	**3.941 m²**	**5.144 m²**	
buitenruimte bij IKC en VO				
totaal buitenruimte spelen en verblijven		1.655 m²	1.655 m²	
reservering fietsenstalling		852 m²	852 m²	
parkeren en K&R		2.225 m²	2.225 m²	
totale ruimtebehoefte terrein		**4.732 m²**	**4.732 m²**	
totaal benodigd oppervlak		8.674 m²	9.876 m²	
totaal benodigd oppervlak inclusief toeslag 15%		**9.975 m²**	**11.357 m²**	

Variant 1A

In variant 1B wordt uitgegaan van de realisatie van 2 gymzalen. De noodzakelijke oppervlakte van het terrein bedraagt dan ca. 10.500 m². In geval van deels 1-laagse bouw is ca. 11.900 m² terreinoppervlak noodzakelijk.

	oppervlakte	2 bouwlagen 60-40%	1 bouwlaag onderdeel IKC	opmerkingen
Gebouw oppervlakte		bouwoppervlak		
Ruimtebehoefte IKC	3.006 m²	1.803 m²	3.006 m²	2 bouwlagen of 1 bouwlaag
Ruimtebehoefte VO	2.417 m²	1.450 m²	1.450 m²	in 2 bouwlagen realiseren
Ruimtebehoefte sport (optimaal)	1.165 m²	1.165 m²	1.165 m²	1 bouwlaag
totale ruimtebehoefte BVO	**6.588 m²**	**4.419 m²**	**5.621 m²**	
buitenruimte bij IKC en VO				
totaal buitenruimte spelen en verblijven		1.655 m²	1.655 m²	
reservering fietsenstalling		853 m²	853 m²	
parkeren en K&R		2.225 m²	2.225 m²	
totale ruimtebehoefte terrein		**4.733 m²**	**4.733 m²**	
totaal benodigd oppervlak		9.152 m²	10.354 m²	
totaal benodigd oppervlak inclusief toeslag 15%		**10.524 m²**	**11.907 m²**	

Variant 1B

4.4.2 Variant 2: Onderwijsprogramma 0-12 jaar en bewegingsonderwijs

Binnen variant 2 zal het programma voor basisonderwijs en kinderopvang alsmede 1 gymzaal worden gerealiseerd op de locatie Vestersbos. Het programma voor het voortgezet onderwijs zal op een locatie elders worden gerealiseerd.

Voor de locatie Vestersbos betekent dit dat in geval van totaal 2-laagse bouw ca. 6.900 m² terrein nodig is. In geval van 1-laagse bouw is ca. 8.300 m² nodig.

	oppervlakte	2 bouwlagen 60-40%	1 bouwlaag onderdeel IKC	opmerkingen
Gebouw oppervlakte		bouwoppervlak		
Ruimtebehoefte IKC	3.006 m²	1.803 m²	3.006 m²	2 bouwlagen of 1 bouwlaag
Ruimtebehoefte VO	0 m²	0 m²	0 m²	geen VO opgenomen in deze variant
Ruimtebehoefte sport	688 m²	688 m²	688 m²	1 bouwlaag
totale ruimtebehoefte BVO	**3.693 m²**	**2.491 m²**	**3.693 m²**	
buitenruimte bij IKC				
totaal buitenruimte spelen en verblijven		1.340 m²	1.340 m²	
reservering fietsenstalling		372 m²	372 m²	
parkeren en K&R		1.800 m²	1.800 m²	
totale ruimtebehoefte terrein		**3.512 m²**	**3.512 m²**	
totaal benodigd oppervlak		6.003 m²	7.205 m²	
totaal benodigd oppervlak inclusief toeslag 15%		**6.904 m²**	**8.286 m²**	

Variant 2

Voor het voortgezet onderwijs wordt vooralsnog uitgegaan van een vervangende nieuwbouw voor 320 leerlingen op de locatie Zonegge. De ruimtebehoefte is gelijk aan de ruimtebehoefte die in variant 1 voor de nieuwbouw voor het voortgezet onderwijs is aangehouden. De nieuwbouw is daarmee op maat voor het aantal leerlingen. Met 320 leerlingen is sprake van een relatief kleine locatie, wat voor Quadraam leidt tot een ongunstige exploitatie. Quadraam heeft aangegeven het ook als een reële, nog nader te onderzoeken optie te zien om de leerlingen te huisvesten in een in- en uitbreiding op de locatie Heerenmäten.

Bij variant 2 wordt onderscheid gemaakt in variant 2A: zonder gymzaal voor het voortgezet onderwijs (leerlingen sporten elders) en variant 2B: met gymzaal voor het voortgezet onderwijs.

4.4.3 Variant 3: Onderwijsprogramma 0-16 jaar zonder bewegingsonderwijs

Binnen de derde variant die is onderzocht zal het totale onderwijsprogramma op de locatie Vestersbos worden gehuisvest. Voor de sportvoorziening zal een andere geschikte locatie worden gezocht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 1 gymzaal (variant 3A) en 2 gymzalen (variant 3B).

	oppervlakte	2 bouwlagen 60-40%	1 bouwlaag onderdeel IKC	opmerkingen
Gebouw oppervlakte		bouwoppervlak		
Ruimtebehoefte IKC	3.006 m²	1.803 m²	3.006 m²	2 bouwlagen of 1 bouwlaag
Ruimtebehoefte VO	2.417 m²	1.450 m²	1.450 m²	in 2 lagen te realiseren
Ruimtebehoefte sport	0 m²	0 m²	0 m²	geen sportzaal opgenomen
totale ruimtebehoefte BVO	**5.423 m²**	**3.254 m²**	**4.456 m²**	
buitenruimte bij IKC en VO				
totaal buitenruimte spelen en verblijven		1.655 m²	1.655 m²	
reservering fietsenstalling		852 m²	852 m²	
parkeren en K&R		2.225 m²	2.225 m²	
totale ruimtebehoefte terrein		**4.732 m²**	**4.732 m²**	
totaal benodigd oppervlak		7.986 m²	9.188 m²	
totaal benodigd oppervlak inclusief toeslag 15%		**9.184 m²**	**10.566 m²**	

Variant 3

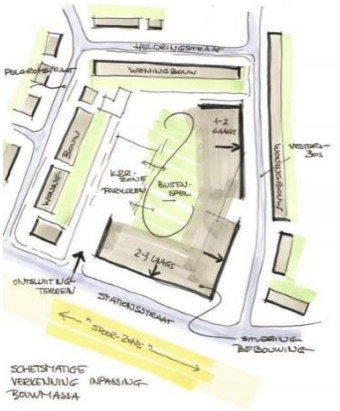
In dit geval is ca. 9.200 m² terrein noodzakelijk voor 2-laagse bouw of 10.570 m² voor 1-laagse bouw. Met een perceeloppervlak van ca. 12.700 m² is de voorlopige conclusie dat het gehele programma theoretisch en rekenkundig gezien past op het perceel. Of en in hoeverre dit wenselijk is binnen de bestaande situatie is afhankelijk van veel verschillende factoren. Hierop wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

5. Verkenning inpassing op locatie

5.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Bij de eerste verkenning van de inpassing van de gewenste onderwijsvoorziening op deze locatie zijn de voorwaarden zoals in hoofdstuk 2 geschetst meegenomen.

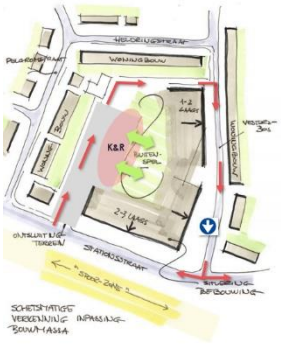
De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de ruimtelijke inpassing:



- De gevels worden gesitueerd aan de Stationsstraat en het Vestersbos, om deze te laten aansluiten bij het straatbeeld;
- Rekening houden met de oriëntatie van de woningen aan de Pelgromstraat en Heldringstraat, en de privé-zone en achtertuinen respecteren (inkijk voorkomen);
- Rekening houdend met de geluidsbelasting van de spoorlijn wordt een 'dove'gevel gesitueerd aan de Stationsstraat;
- Rekening houdend met de geluidsbelasting vanaf het speelplein naar de omliggende woningen wordt gerekend met een afstand van 30 meter tussen speelplein en de gevel van de omliggende woningen.
- In verband met de mogelijkheid zoals aangegeven in het bestemmingsplan wordt de maximaal te realiseren hoogte aan de Stationsstraat benut. Voordeel van deze bouwmassa is dat de ruimte erachter minder geluidsbelasting kent;
- Speelpleinen en buitenruimte voor kleine kinderen worden gesitueerd aan de meer privé georiënteerde (zon)zijde;
- De ontsluiting voor auto's en de parkeervoorziening alsmede K&R-zone wordt op eigen terrein gerealiseerd in de overgang tussen het speelplein en de achtertuinen van de woningen aan de Pelgromstraat;
- De K&R-zone die grenst aan het speelterrein wordt geschikt gemaakt voor dubbelgebruik (buiten de breng- en haaltijden betrekken bij het speelplein);
  De toegangsweg is buiten de breng- en haaltijden van de scholen afsluitbaar, om een veilige speelvoorziening te kunnen realiseren.

5.2 Ontsluiting en parkeervoorziening

In overleg met de verkeerskundige van de gemeente is de toegankelijkheid van het terrein voor auto's en de aansluiting hiervan op het wegennet nader onderzocht. Hierin zijn twee opties ontwikkeld, gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten en de aangegeven richtlijnen verkeersafwikkeling binnen Zevenaar.



1. Ontsluiting loopt via de toegang van het terrein aan de Stationsstraat. Aansluitend wordt het parkeerterrein en de K&R-zone ingericht. Auto's kunnen hier langsrijden, even stilstaan of een parkeerplek zoeken. Men verlaat het terrein aan het Vestersbos. Om het autoverkeer zoveel mogelijk buiten de woonwijken af te wikkelen wordt door de verkeerskundige geadviseerd hier een eenrichtingsverkeer van te maken die weer aansluit op de Stationsstraat.



2. De tweede mogelijkheid is de situatie waarbij op het terrein een lus wordt gemaakt en op de Stationsstraat naast de inrit waar ook de uitrit is gesitueerd. In dit geval wordt door de verkeerskundige geadviseerd de Stationsstraat als eenrichtingsverkeer (komende vanaf het station) uit te werken. Doorstroom bij de in- en uitgang van het scholencomplex kan dan beter worden gewaarborgd.

In beide gevallen zal een veilige omgeving rondom de school worden gecreëerd door de huidige verkeersafwikkeling aan te passen in de vorm van eenrichtingsverkeer voor de Stationsstraat dan wel voor het Vestersbos. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een goede aansluiting op de fietsroutes en wordt geadviseerd een afgescheiden fietspad in te richten aan de Stationsstraat. Het Vestersbos zal in beide situaties worden ingericht als een straat waar de auto te gast is, waarbij veilige oversteekplaatsen aanwezig zijn, gekoppeld aan de entrees met bijbehorende wachtruimten voor de school.



K&R-zone



Voorbeelden van een K&R-zone geschikt voor dubbelgebruik. De situatie Vestersbos leent zich goed voor dit dubbelgebruik door de afsluitbaarheid van de toegang van het terrein buiten de breng- en haaltijden van kinderen.

5.3 Ruimtelijke inpassing varianten

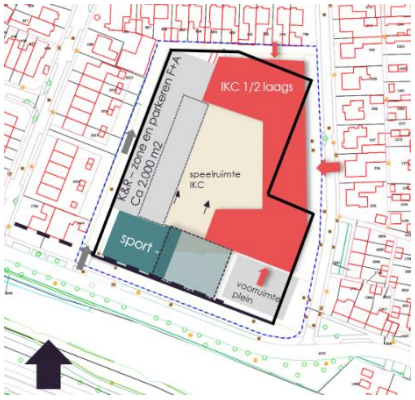
Variant 1

De variant waarin het totale programma (incl. 1 of 2 gymzalen) wordt gerealiseerd, loopt tegen de grenzen van de mogelijkheden op deze locatie aan. Er is nauwelijks ruimte over voor ontwerpvrijheid en zorgvuldige inpassing rekening houdend met alle randvoorwaarden uit de omgeving. Alle ruimte zal moeten worden benut om het programma in te kunnen passen. Dit houdt in dat de keuze voor 2-laagse bouw voor het bouwblok aan de Vestersbos en een strakke situering tegen de Vestersbos noodzakelijk zijn om de minimale speelruimte op het terrein te kunnen realiseren.



Inpassing op locatie variant 1

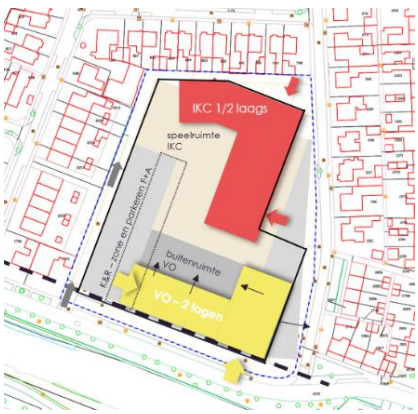
Variant 2



Inpassing op locatie variant 2

Binnen variant 2 (realisatie van het programma zonder voortgezet onderwijs) blijft er ruimte over op het terrein. Hiermee ontstaat meer ontwerpvrijheid en kan eenvoudiger rekening worden gehouden met alle omgevingsvoorwaarden. Het is mogelijk het ruimteprogramma in te passen binnen de voorschriften opgesteld in het bestemmingsplan. De contouren van het bouwvlak kunnen in dit geval worden overgenomen indien gewenst. Maar ook is een 1-laagse bouw aan de Vestersbos ruimtelijk gezien een passende oplossing. Er is ruimte aanwezig, wat de mogelijkheid biedt om stedenbouwkundig verder te onderzoeken wat gewenst is in deze situatie. Dat geldt zowel voor de zone aan de Stationsstraat als de zone aan het Vestersbos.

Variant 3



In de derde variant is de sportvoorziening niet opgenomen. Hierdoor ontstaat enige extra ruimte voor de inpassing van de gewenste volumes voor de onderwijsvoorziening. Dit geeft de mogelijkheid om de gebouwmassa aan te passen aan het bebouwingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Eventueel kan hier ook de

mogelijkheid van deels 1-laagse bouw worden overwogen.

Inpassing op locatie variant 3

NB. Deze inpassingsschetsen moeten worden gelezen als globale verkenning van de massa op de locatie en nadrukkelijk niet als ontwerp. Bij de verdere uitwerking zal een meer gedetailleerde inpassing moeten worden gedaan waarbij positionering van de bouwdelen gebaseerd op het gewenste ruimtelijk programma zorgvuldig kan worden ingepast. Doel van deze schetsmatige verkenning is te onderzoeken of de gewenste bouwmassa past binnen de randvoorwaarden die gelden voor deze locatie.

6. Financiële consequenties

De drie varianten met subvarianten voor de locatie Vestersbos leiden tot verschillende investeringen. Vooraf moet worden gemeld dat investeringskostenramingen voor de verschillende varianten alleen te vergelijken zijn wanneer in alle varianten rekening wordt gehouden met het totaal te realiseren ruimteprogramma. Bij keuze van scenario 2 betekent dit bijvoorbeeld dat investeringen voor realisatie van het volledige programma over twee locaties worden verspreid. Dit heeft effect op bouwkosten, het ontwikkeltraject en bijbehorende risico's. Om die reden is in het kostenoverzicht onderscheid gemaakt tussen investeringen die op locatie Vestersbos worden gedaan en investeringen die op andere, al dan niet nader te bepalen locaties worden gedaan.

6.1 Uitgangspunten voor investeringskostenraming

De volgende uitgangspunten voor de investeringskostenoverzichten zijn gehanteerd:

Technische ambitie en kwaliteit:
- BENG (Bouwbesluit 2021);
- Frisse Scholen Klasse B;
- Hoge geluidsisolatie-eisen als gevolg van de naastgelegen spoorlijn.

Algemene uitgangspunten:
- Bouwkosten op basis van actuele kengetallen, gebaseerd op ervaringen van ICSadviseurs bij vergelijkbare projecten;
- Voor kinderopvang is hetzelfde prijsniveau aangehouden als voor de ruimte voor basisonderwijs, waarbij voorzien is in o.a. binnenwanden, wand-, vloer- en plafondafwerking, sanitair en vaste inrichting zoals pantry's;
- Er is rekening gehouden met bijkomende kosten, zoals kosten voor ontwerp, projectbegeleiding, advisering, leges en aansluitkosten;
- Bij de gehanteerde kengetallen voor sloop en bouwrijp maken is geen rekening gehouden met eventuele kosten voor sanering van asbest of sanering van bodemverontreiniging;
- De investeringsbedragen zijn prijspeil maart 2021. Daarnaast is rekening gehouden met een indexering tot aan start bouw, waarbij is aangenomen dat deze uiterlijk eind 2023 plaatsvindt. Het betreft structurele indexering, de conjuncturele prognose is niet opgenomen vanwege de dermate grote onzekerheidsmarge. Deze indexering is gebaseerd op de BDB-indexcijfers. Onzeker is of de toekomstige prijspeilontwikkeling en de door de gemeente te hanteren indexering van de begroting hiermee in lijn zijn. De in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gehanteerde normbedragen worden jaarlijks geïndexeerd met het MEV-cijfer[4]. Deze index kan aanzienlijk afwijken van de bouwkostenontwikkeling;
- Er is sprake van één ontwikkeltraject en één bouwstroom;
- Inrichtingskosten zijn niet opgenomen in de investeringskosten. Aangenomen is dat de scholen verhuizen en geen budget beschikbaar wordt gesteld voor eerste inrichting.

6.2 Investeringsoverzicht

In onderstaand overzicht zijn de investeringen per variant weergegeven. De verschillende varianten zijn hieronder nogmaals beknopt samengevat:

[4] Macro Economische Verkenning, deze wordt jaarlijks door het CPB gepubliceerd.

- Variant 1A: 2 IKC's, voortgezet onderwijs en sportvoorziening (1 gymzaal) inclusief de bijbehorende buitenruimten en voorzieningen;
- Variant 1B: 2 IKC's, voortgezet onderwijs en sportvoorziening (2 gymzalen) inclusief de bijbehorende buitenruimten en voorzieningen;
- Variant 2A: 2 IKC's en sportvoorziening (1 gymzaal) op locatie Vestersbos. Realiseren voorziening voortgezet onderwijs exclusief sportvoorziening op de locatie Zonegge;
- Variant 2B: 2 IKC's en sportvoorziening (1 gymzaal) op locatie Vestersbos. Realiseren voorziening voortgezet onderwijs inclusief sportvoorziening op de locatie Zonegge;
- Variant 3A: 2 IKC's en voortgezet onderwijs op locatie Vestersbos. Realiseren van sportvoorziening (1 gymzaal) op nader te bepalen locatie;
- Variant 3B: 2 IKC's en voortgezet onderwijs op locatie Vestersbos. Realiseren van sportvoorziening (2 gymzalen) op nader te bepalen locatie.

	Investeringen Vestersbos	**Variant 1A**	**Variant 1B**	**Variant 2A**	**Variant 2B**	**Variant 3A**	**Variant 3B**
A	Grondkosten (sloop/bouwrijp)	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780
B	Bouwkosten	€ 10.419.163	€ 11.063.113	€ 6.451.320	€ 6.451.320	€ 9.491.578	€ 9.491.578
	Speelomgeving 0-4 jaar	€ 650.160	€ 650.160	€ 650.160	€ 650.160	€ 650.160	€ 650.160
	Ruimtebehoefte IKC de Wissel	€ 2.525.040	€ 2.525.040	€ 2.525.040	€ 2.525.040	€ 2.525.040	€ 2.525.040
	Ruimtebehoefte IKC de Tamboerijn	€ 1.873.200	€ 1.873.200	€ 1.873.200	€ 1.873.200	€ 1.873.200	€ 1.873.200
	VO-onderwijs	€ 3.804.358	€ 3.804.358			€ 3.804.358	€ 3.804.358
	Sportvoorziening	€ 928.800	€ 1.572.750	€ 928.800	€ 928.800		
	Plein, K&R, fiets- autoparkeren	€ 637.605	€ 637.605	€ 474.120	€ 474.120	€ 638.820	€ 638.820
C	Inrichtingskosten	PM	PM	PM	PM	PM	PM
D	Bijkomende kosten	€ 2.216.244	€ 2.347.610	€ 1.406.804	€ 1.406.804	€ 2.027.017	€ 2.027.017
E	Onvoorzien	€ 1.308.019	€ 1.385.550	€ 830.290	€ 830.290	€ 1.196.338	€ 1.196.338
F	Belastingen (btw)	€ 2.746.839	€ 2.909.656	€ 1.743.610	€ 1.743.610	€ 2.512.309	€ 2.512.309
G	Financieringen / indexatie	€ 531.186	€ 562.672	€ 337.181	€ 337.181	€ 485.833	€ 485.833
	Investering incl. btw	€ 17.666.232	€ 18.713.381	€ 11.213.986	€ 11.213.986	€ 16.157.854	€ 16.157.854
	/m² BVO	€ 2.891	€ 2.841	€ 3.037	€ 3.037	€ 2.980	€ 2.980

	Investeringen andere locaties	**Variant 1A**	**Variant 1B**	**Variant 2A**	**Variant 2B**	**Variant 3A**	**Variant 3B**
A	Grondkosten (sloop/bouwrijp)	€ -	€ -	€ 264.425	€ 264.425	€ 250.000	€ 250.000
B	Bouwkosten	€ -	€ -	€ 3.804.358	€ 4.762.490	€ 1.239.088	€ 1.865.165
	VO-onderwijs			€ 3.804.358	€ 3.804.358		
	Sportvoorziening				€ 958.132	€ 1.239.088	€ 1.865.165
C	Inrichtingskosten	PM	PM	PM	PM	PM	PM
D	Bijkomende kosten	€ -	€ -	€ 776.089	€ 971.548	€ 252.774	€ 380.494
E	Onvoorzien	€ -	€ -	€ 484.487	€ 599.846	€ 174.186	€ 249.566
F	Belastingen	€ -	€ -	€ 1.017.423	€ 1.259.677	€ 365.791	€ 524.088
G	Financieringen / indexatie	€ -	€ -	€ 196.750,25	€ 243.597,58	€ 70.737,01	€ 101.348,70
	Investering incl. btw	€ -	€ -	€ 6.543.533	€ 8.101.584	€ 2.352.576	€ 3.370.662
				€ 2.707	€ 2.747	€ 3.419	€ 2.893

Investeringen openbare ruimte	**Variant 1A**	**Variant 1B**	**Variant 2A**	**Variant 2B**	**Variant 3A**	**Variant 3B**
Aanpassingen openbare ruimte	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000
Totaal investering openbare ruimte	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000

Investeringen tijdelijke huisvesting	**Variant 1A**	**Variant 1B**	**Variant 2A**	**Variant 2B**	**Variant 3A**	**Variant 3B**
Vestersbos	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Andere locaties	€ -	€ -	€ 797.610	€ 797.610	€ -	€ -
Totaal investering tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ 797.610	€ 797.610	€ -	€ -

Overige kosten	Variant 1A	Variant 1B	Variant 2A	Variant 2B	Variant 3A	Variant 3B
Afboeking locaties	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Planschade	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Bestemmingsplanwijziging	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Gemeentelijke kosten, PL, participatie	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

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

6.3 Kosten planontwikkeling, participatie en planschade

Kosten die toe te schrijven zijn aan de gemeente en gevolg zijn van eventuele bestemmingsplanwijzigingen, participatietrajecten en effecten daarvan (zoals planschade of schadeloosstellingen/compensaties voor de molenbiotoop) zijn in het investeringsoverzicht als PM-post opgenomen en zullen in een nader stadium met de gemeente moeten worden ingevuld. Deze kostenpost is sterk afhankelijk van de keuze voor het participatietraject en de rol van de gemeente. Planschade is afhankelijk van in hoeverre de nog te ontwikkelen plannen afwijken van het huidige bestemmingsplan. Wanneer de nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de huidige contouren van het bestemmingsplan zal waarschijnlijk geen sprake zijn van planschade. In dat geval zullen er ook geen negatieve gevolgen zijn voor de molenbiotoop.

6.4 Bijkomende kosten inrichting openbare ruimte

Als gevolg van de ontwikkeling op het Vestersbos zullen diverse verkeersmaatregelen moeten worden getroffen. Door de gemeente zijn deze kosten voor alle varianten geraamd op € 650.000, waarbij rekening is gehouden met het kunnen compenseren van de btw uit het btw-compensatiefonds. Daarbij is aangenomen dat de aard en de omvang van de aanpassingen in de diverse varianten niet wezenlijk verschilt.

6.5 Tijdelijke huisvesting

Bij variant 2A en 2B zal als gevolg van herbouw van de VO-locatie aan de Zonegge tijdelijke huisvesting nodig zijn. Hierbij zijn de uitgangspunten die zijn gehanteerd zoals in de in 2019 door Aestate opgestelde rapportage, getoetst en geïndexeerd naar maart 2021.

6.6 Vergelijk investeringsbedragen met VNG-normbedragen

In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Zevenaar is gesteld dat de kosten voor nieuwbouw worden vergoed op basis van de normbedragen die in de verordening zijn opgenomen. In hiernavolgend overzicht is een vergelijk gemaakt tussen de geraamde kosten op basis van reële kengetallen en de normvergoeding die op grond van de verordening zou worden verstrekt.

Conform verordening	Variant 1A	Variant 1B	Variant 2A	Variant 2B	Variant 3A	Variant 3B
Gemeente Zevenaar (inrichting openbaar)	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000
Sloop	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780	€ 444.780
Tijdelijke huisvesting			€ 797.610	€ 797.610		
KO speelomgeving	€ 1.168.730	€ 1.160.657	€ 1.213.835	€ 1.213.835	€ 1.183.018	€ 1.183.018
PO IKC de Wissel	€ 3.792.365	€ 3.792.365	€ 3.792.365	€ 3.792.365	€ 3.792.365	€ 3.792.365
PO IKC de Tamboerijn	€ 2.967.191	€ 2.967.191	€ 2.967.191	€ 2.967.191	€ 2.967.191	€ 2.967.191
Gymzaal PO	€ 1.367.699	€ 1.367.699	€ 1.367.699	€ 1.367.699	€ 1.367.699	€ 1.367.699
Gymzaal VO		€ 1.394.816		€ 1.394.816		€ 1.394.816
VO	€ 6.850.074	€ 6.850.074	€ 6.850.074	€ 6.850.074	€ 6.850.074	€ 6.850.074
verordening + vergoeding sloop/huisvesting	€ 17.240.839	€ 18.627.582	€ 18.083.554	€ 19.478.370	€ 17.255.127	€ 18.649.943
Investeringsraming:	€ 18.316.232	€ 19.363.381	€ 19.205.128	€ 20.763.180	€ 19.160.430	€ 20.178.515
verschil	€ -1.075.392	€ -735.799	€ -1.121.575	€ -1.284.810	€ -1.905.304	€ -1.528.573

In het vergelijk zijn de geraamde kosten voor de aanpassing van het openbaar gebied van sloop, tijdelijke huisvesting en kinderopvang bij de investeringsbedragen volgens de normvergoeding opgeteld, om tot een passend vergelijk te komen. Uit dit vergelijk blijkt dat de berekening van de investeringen op basis van de normvergoeding in alle varianten substantieel lager uitvalt dan de investeringsraming op basis van actuele kostenkengetallen, variërend van € 736.000 in variant 1B tot ruim € 1,9 miljoen in variant 3A.

6.7 Subsidiekansen en eventuele btw-voordelen

Subsidiekansen

Door de subsidiedeskundige van de gemeente Zevenaar is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke subsidies. De subsidiemogelijkheden hebben met name betrekking op de thema's duurzaamheid en de gebouwde omgeving. Reguliere investeringen in onderwijshuisvesting kunnen niet vanuit projectsubsidies worden ondersteund. Projectsubsidies hebben vooral betrekking op bijzondere en vernieuwende kenmerken van het project. Hieronder zijn de belangrijkste bijzonderheden vermeld:

- *Subsidies duurzame energie:* De investeringssubsidie voor duurzame energie en energiebesparing is sinds 2020 niet meer toepasbaar op nieuwbouwprojecten. Voor het opwekken van duurzame energie kan een exploitatiesubsidie worden aangevraagd. Deze regeling is met name bedoeld voor grootverbruikaansluitingen, waarbij sprake is van teruglevering aan het elektriciteitsnet. In september 2021 wordt deze regeling weer opengesteld en worden de dan geldende voorwaarden bekendgemaakt. Omdat voor de aanvraag van subsidies doorgaans een uitgewerkt plan en een omgevingsvergunning nodig is, adviseren wij tijdens het ontwerpproces de ontwikkelingen van subsidies voor duurzame energie te blijven monitoren.
- *Steengoed Benutten.* Deze subsidieregeling van de provincie Gelderland is bedoeld voor het verbeteren van de fysieke omgeving door een ruimtelijke kwaliteitsimpuls: leegstaande gebouwen renoveren of slopen en vervangen met aantrekkelijke bebouwing. De aanpak van de omliggende openbare ruimte moet ook een onderdeel vormen (groen, verkeer, parkeren, etc.). Afhankelijk van de activiteiten waarvoor subsidie wordt aangevraagd, varieert het maximale subsidiebedrag van € 100.000 tot € 500.000. Ook is er een subsidie beschikbaar voor de planvorming, businesscases of draagvlak bij het herbestemmen van gebieden of gebouwen. Deze subsidie is 50% en bedraagt maximaal € 50.000. Invulling van de subsidie is maatwerk en wordt bepaald in gesprek tussen provincie en gemeente. Deze subsidie lijkt kansrijk voor het project Vestersbos.
- *Groene schoolpleinen*. Deze regeling van de provincie Gelderland betreft subsidie voor het vergroenen van schoolpleinen. Schoolbesturen moeten de subsidie aanvragen. De aanplant van bomen en struiken is bijvoorbeeld subsidiabel. De subsidie is 75% van de subsidiabele kosten tot maximaal € 17.500. Aanvragen zijn mogelijk tot eind 2021. De aanleg moet zijn gerealiseerd binnen 2 jaar na toekenning van de subsidie.

Gezien het nog te doorlopen proces van besluitvorming, ontwerp en uitvoering is niet te verwachten dat deze subsidie zal worden toegekend. Wanneer de regeling wordt verlengd kan er alsnog gebruik van worden gemaakt.

- *Specifieke Uitkering stimulering sport*. Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten sinds die datum gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport. Het gebruik van de sportaccommodaties voor bewegingsonderwijs komt niet voor subsidie in aanmerking, de verhuur aan verenigingen wel. Bij een aanvraag moet op basis van het werkelijk gebruik een verdeling worden gemaakt van de uren bewegingsonderwijs en binnensport. De subsidie bedraagt 17,5% van de (subsidiabele) bestedingen.

Gezien de hoge mate van onzekerheid over toekenning van eventuele subsidies zijn er geen subsidieopbrengsten ingerekend in het plan.

BTW-voordelen

Wanneer (een deel van) het buitenterrein als openbaar gebied wordt ingericht en ook buiten schooltijden toegankelijk is voor de wijk, dan is het mogelijk de btw over de aanleg van het terrein te compenseren. Het maken van openbaar gebied beperkt echter de beheersmogelijkheden van het terrein in de avond- en nacht in relatie tot overlast en kan leiden tot aansprakelijkheidsvraagstukken bij ongevallen bij gebruik van de speeltoestellen. Derhalve is er nog niet gerekend met een btw-voordeel.

Voor verhuur aan of investering door de kinderopvang moet in principe worden aangenomen dat hier geen btw-voordeel te behalen valt. Kinderopvang is vrijgesteld van btw indien zij voldoen aan de bepalingen in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd. Kinderopvangorganisaties zullen dus niet opteren voor btw-belaste verhuur of zullen btw op investeringen niet in aftrek brengen. De btw is niet te compenseren zoals dat voor bepaalde investeringen door gemeenten wel geldt.

Op het moment dat een onderwijsinstelling en een kinderopvangorganisatie samenwerken en in dat kader diensten aan elkaar verlenen of kosten delen, dienen partijen in beginsel btw aan elkaar in rekening te brengen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het uitlenen van personeel door de ene partij aan de andere partij. Doordat partijen deze btw niet in aftrek mogen brengen, werkt de samenwerking kostenverhogend (VNG, Handreiking btw in de samenwerking tussen Onderwijs en Kinderopvang). Er zijn mogelijkheden de btw-druk te verlagen, maar dit reikt te ver voor deze fase van het onderzoek en betreft slechts enkele mogelijkheden voor mogelijke samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang. Afhankelijk van de samenwerking zullen de fiscale aspecten verder kunnen worden onderzocht.

6.8 Dekking van de investering

De investering op Vestersbos (en andere locaties) zal in basis geschieden door drie partijen: de gemeente Zevenaar voor dekking van de kosten van het basisonderwijs (inclusief de gymzaal voor het basisonderwijs), de gemeenschappelijke regeling (GRHVOL) voor de dekking van de kosten voor het voortgezet onderwijs (inclusief een eventuele gymzaal voor het voortgezet onderwijs), en de kinderopvang als externe partij.

Dekkingsmiddelen	Variant 1A	Variant 1B	Variant 2A	Variant 2B	Variant 3A	Variant 3B
Gemeente Zevenaar (inrichting openbc	€ 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

De eigen bijdrage van de schoolbesturen is gesplitst in het voortgezet onderwijs en het basisonderwijs. Voor het basisonderwijs is ervan uitgegaan dat geen eigen bijdrage wordt gehanteerd omdat er geen extra investeringen worden gedaan die binnen afzienbare tijd worden terugverdiend (uitgangspunt BENG/Bouwbesluit). Voor het voortgezet onderwijs is een PM-post opgenomen, afspraken zullen nog moeten worden gemaakt tussen gemeente en/of GRHVOL en schoolbestuur Quadraam.

Voor de ruimte voor de kinderopvang wordt ervan uitgegaan dat deze investering door de gemeente wordt gedaan en wordt gedekt uit op basis van passende en kostendekkende huurafspraken te ontvangen huuropbrengsten. In de definitiefase zullen samenwerkingsafspraken voor de kinderopvang nader worden uitgewerkt en wordt bezien of er met de kostprijsdekkende huur voor de kinderopvangorganisatie sprake is van een marktconforme huur en een haalbare businesscase. Wanneer dat niet het geval is, moet het programma worden bijgesteld tot een kleinere, efficiëntere omvang. Aangezien de investering voor het al dan niet aan te passen programma wordt gedekt uit de huuropbrengsten, heeft een aanpassing geen consequenties voor de haalbaarheid van het project. Wel is het van belang om bij aanvang van het project met de beoogde aanbieder van kinderopvang de afspraken over het ontwikkelproces en de nog te sluiten huurovereenkomst (duur en huurprijsniveau en van toepassing zijnde voorwaarden) vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. Ook is het van belang om vóór aanvang van de bouw een huurovereenkomst te sluiten, om daarmee de financiële risico's voor de bouwheer en verhuurder te kunnen beperken.

6.9 Mogelijkheden woningbouw Vestersbos

Wanneer besloten wordt tot een variant met alleen het basisonderwijs op de locatie Vestersbos, dan resteert op het perceel ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw. In onze visie is het een goede optie om aan deze ruimte invulling te geven door aan de Stationsstraat een appartementengebouw te realiseren. Deze vormt dan gelijk de afscheiding voor het spoorweggeluid voor de IKC's. Kanttekening daarbij is dat voor deze appartementen ook zal moeten worden voorzien in een geluidsluwe gevel aan de zijde van het spoor, wat de mogelijkheden voor verblijfsruimte aan deze zijde beperkt. Afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling op de locatie kan worden gekozen voor (half-)verdiept parkeren onder het gebouw of parkeren op maaiveld. Onzes inziens is het ruimtelijk mogelijk circa 15 appartementen te realiseren in een 3-laagse bebouwing. Bij de ontwikkeling zou een beperkte grondopbrengst kunnen worden gerealiseerd. Deze opbrengst betreft in orde van grootte circa 1% van de totaalinvestering op de gehele locatie en zit daarmee binnen de onzekerheidsmarges van het project. Derhalve is de opbrengstpotentie niet meegenomen in de dekkingsmiddelen.

6.10 Ontwikkelpotentie locaties IKC's en Zonegge

Als gevolg van het combineren van het ruimteprogramma op één locatie ontstaan mogelijkheden om de locaties van IKC de Tamboerijn, IKC de Wissel en het Liemers College locatie Zonegge te herontwikkelen tot bijvoorbeeld woningbouw. Een globale berekening voor de potentiële opbrengsten van deze locaties geeft

aan dat bij herontwikkeling naar woningbouw de opbrengsten in het gunstigste geval circa 5% van de totaalinvestering van het ruimteprogramma bedraagt. Dit zit binnen de onzekerheidsmarges die passen bij de status van het project en is daarom niet meegenomen in de dekkingsmiddelen.

6.11 Boekwaarden huidig vastgoed

In de investeringskostenoverzichten is geen rekening gehouden met lasten als gevolg van het afboeken van boekwaarden die op de bestaande huisvesting aanwezig zijn. Quadraam heeft op de locatie Zonegge nog een boekwaarde van ca. € 1,2 miljoen, die bij terugvallen van de locatie aan de gemeente door Quadraam moet worden afgeboekt.

7. Verkenning bouwheerschap en eigendom

Met gemeente en schoolbesturen zijn diverse mogelijkheden voor eigendom, bouwheerschap, beheer en exploitatie van de te realiseren voorziening met elkaar verkend. De resultaten van deze verkenning zijn in dit hoofdstuk weergegeven.

7.1 Bouwheerschap

Uitgangspunt conform de WPO en de WVO is dat het bouwheerschap in principe bij de schoolbesturen ligt. Gemeente en schoolbesturen geven beide de voorkeur aan dit uitgangspunt. Omdat tijdens de ontwikkeling van een gebouw keuzes worden gemaakt die van invloed zijn op de exploitatie van het gebouw (onderhoud, energielasten) ligt het voor de hand dat de partij die het grootste risico draagt over de gebouwexploitatie ook als bouwheer moet kunnen sturen in de ontwikkelfase. Doorgaans ligt dit risico bij de eigenaar, maar de eigenaar kan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud ook doorleggen naar één of meerdere gebruikers. In feite staat de keuze voor het bouwheerschap daarmee los van de keuze voor wie eigenaar is en kan het eigendom bij oplevering worden ingericht in de meest passende eigendomsvormen.

Het heeft de voorkeur om de nieuwbouw als één project of combinatie van projecten te ontwikkelen en te realiseren. Dit leidt tot schaalvoordelen voor ontwerp, projectbegeleiding en uitvoeringskosten (één bouwplaats, één uitvoeringsorganisatie).

7.2 Eigendomsmodellen

Het uitgangspunt in de wetgeving is dat het schoolbestuur in principe juridisch eigenaar is van de onderwijshuisvesting (gebouw en terrein). Ook hiervoor staat het partijen vrij andere afspraken te maken en de eigendomsverhouding anders in te richten. De gemeente heeft het economisch eigendom (claimrecht): zodra een school ophoudt te bestaan, vervalt de huisvesting aan de gemeente.

Kinderopvang is een commerciële functie die in feite losstaat van onderwijs. Doorgaans huurt de kinderopvangorganisatie voor een lange termijn van de gemeente of schoolbestuur. Ook is het mogelijk dat de kinderopvangorganisatie zelf eigenaar is van het kinderopvanggedeelte binnen het gebouw.

Wanneer alle functies zijn gehuisvest in één gebouw, ontstaat de vraag op welke wijze het eigendom kan worden georganiseerd. Hiervoor zijn meerdere modellen denkbaar. Deze modellen worden hieronder toegelicht. Daarbij zijn de meest relevante voor- en nadelen weergegeven.

Schoolbestuur als eigenaar

Partijen kunnen ervoor kiezen om het juridisch eigendom volledig onder te brengen bij één van de schoolbesturen. Dit schoolbestuur geeft onderwijsruimte in medegebruik aan het andere schoolbestuur en verhuurt de ruimte aan de kinderopvang. Omdat het verhuur van onderwijsruimte betreft, heeft de kinderopvangorganisatie beperkte huurrechten en kan de verhuur worden beëindigd wanneer de ruimte nodig is voor onderwijs. De gemeente stelt dat de verhuur van ruimten van een schoolgebouw door een schoolbestuur een belemmering kan vormen voor het inroepen van het economisch claimrecht door de gemeente. Vanwege dit risico is deze variant voor de gemeente geen geschikte optie.

Gemeente als eigenaar

Partijen kunnen er ook voor kiezen het juridisch eigendom onder te brengen bij de gemeente. De gemeente geeft de onderwijsruimte in gebruik aan de schoolbesturen en gemeente en schoolbesturen maken afspraken

over de vergoeding van de exploitatielasten. De gemeente verhuurt de kinderopvangruimte aan de kinderopvang. Deze ruimte maakt geen onderdeel uit van de onderwijsruimte. De gemeente kan als eigenaar desgewenst de verantwoordelijkheid voor het onderhoud doorleggen naar de schoolbesturen.

Voordelen:

- De gemeente verhuurt de ruimte voor kinderopvang, bepaalt welke organisaties van het IKC gebruikmaken en kan de huurprijzen in overeenstemming brengen met haar huurprijsbeleid en met de Wet Markt en Overheid;
- Wijzigingen in ruimtegebruik kunnen eenvoudig worden gewijzigd door aanpassing van de afspraken over medegebruik en vergoeding van de exploitatielasten;
- De gemeente kan de gymlokalen beschikbaar stellen aan het basisonderwijs en voortgezet onderwijs (tegen vergoeding materiële instandhouding);
- De gemeente heeft sturing op het gebruik van de gymvoorziening door verenigingen in de avonden en weekenden. De gemeente of Ataro is in dit geval aanspreekpunt voor de verenigingen en voor de buurt in geval van overlast in de avonden en weekenden.

Nadelen:

- De schoolbesturen hebben geen regie over hun huisvesting;
- De financiële exploitatierisico's en leegstandsrisico's liggen bij de gemeente. De gemeente kan deze middels te maken exploitatieafspraken (deels) doorleggen naar de schoolbesturen door de onderwijshuisvesting in gebruik te geven als ware het eigendom van de schoolbesturen.

Gesplitst eigendom (aandeel eigendom in geheel middels appartementsrecht)

Een andere optie is om het eigendom te splitsen en de partijen ieder een aandeel in het eigendom te geven middels het uitgeven van appartementsrechten, waarbij een VvE ontstaat. Afspraken over gezamenlijk gebruik en kosten van gezamenlijke voorzieningen worden vastgelegd in de splitsingsakte en het reglement van de VvE. De splitsing wordt bij notariële akte vastgelegd. De VvE heeft een bestuur dat beslist over het gezamenlijk deel. De VvE is verantwoordelijk voor het technisch onderhoud, tenzij zij dat via een beheerovereenkomst bij één of meerdere partijen neerlegt.

Bij splitsing in appartementsrechten kunnen de onderdelen gericht worden geleverd aan het basis- en voortgezet onderwijs. Zo komen de appartementsrechten bij die partij te liggen die eindgebruiker is. Voor de kinderopvangruimte wordt dan een separaat appartementsrecht gecreëerd dat ofwel eigendom is van de kinderopvangorganisatie of in eigendom zal verblijven bij de gemeente. De gemeente kan dat appartementsrecht tegen marktconforme huur verhuren aan de kinderopvangorganisatie.

Voordelen:

- Alle partijen zijn eigenaar van hun eigen huisvesting en delen de verantwoordelijkheid over het geheel;
- De ruimte voor kinderopvang kan door de gemeente als eigenaar tegen marktconforme en kostprijsdekkende huurprijs worden verhuurd aan de kinderopvangorganisatie;
- De gymvoorziening kan in eigendom worden ondergebracht bij de gemeente, waarmee de gemeente sturing heeft op het gebruik van de gymvoorziening door verenigingen in de avonden en weekenden;
- Het beheer kan ondergebracht worden in de VvE, er is daardoor geen aparte beheerentiteit nodig;
- De splitsing in appartementsrechten dwingt partijen vooraf goed na te denken over de toekomstige constructie;
- Op een VvE is dwingend recht van toepassing, daarmee liggen de uitgangspunten voor een belangrijk deel wettelijk vast waardoor het niet nodig is deze nog separaat vast te leggen;
- Bij terugloop van het leerlingenaantal heeft iedere partij het leegstandsrisico over haar eigendom.

Nadelen:

- Regie en zeggenschap over het eigendom van het gebouw als geheel is er niet. Wijze van zeggenschap (stemrecht en aandeel) is vastgelegd in de statuten van de VvE. Verschuiving van ruimtegebruik tussen gebruikers laat zich lastig formaliseren bij splitsing middels appartementsrechten. Dit vergt overdracht van een deel van het eigendom en aanpassing van de splitsing bij notariële akte;
- Het splitsen van het gebouw en het inrichten van een VvE leidt tot transactiekosten (o.a. kosten voor een notaris);
- Na het effectueren van de splitsing liggen de afspraken vast waarmee het niet mogelijk is af te wijken van de gestelde bepalingen.

Een nog op te richten stichting (of andere rechtsvorm) is eigenaar van het gebouw

Het is ook mogelijk het eigendom bij een derde onder te brengen. Hierbij kan worden gedacht aan een op te richten entiteit, zoals een stichting. Deze derde verhuurt de ruimten of geeft deze ruimten in gebruik. De verantwoordelijkheid voor het technische gebouwbeheer ligt bij de eigenaar.

Voordelen:

- Er is sprake van een gelijkwaardige eigendomssituatie voor de schoolbesturen;
- De derde kan, onder garantstelling van de gemeente, tegen gunstige voorwaarden een lening afsluiten voor de financiering van de nieuwbouw;
- De derde kan ruimte voor kinderopvang verhuren tegen een marktconforme huurprijs;
- Gebruiksafspraken kunnen worden vastgelegd in verhuurovereenkomsten tussen de derde en gebruikers, wijzigingen in gebruik kunnen worden aangepast in overeenkomsten;
- Leegstandsrisico ligt bij derde (in geval van een op te richten stichting indirect bij de gemeente vanwege de garantstelling).

Nadelen:

- Aanpassingen van de huisvesting moet door of in overleg met de derde worden uitgevoerd;
- De gemeente heeft geen of minder sturing op het gebruik van de gymvoorziening door verenigingen in de avonden en weekenden, tenzij dit gebruik door de derde wordt doorgelegd naar de gemeente.

7.3 Mogelijkheden tot externe financiering en doordecentralisatie

Verkend is of vormen van externe financiering of partiële doordecentralisatie voordelen bieden ten opzichte van de traditionele eigendoms- en beheervormen. Hierbij kan een derde, in de vorm van een op te richten stichting, of één van de schoolbesturen onder garantstelling van de gemeente(n), tegen gunstige voorwaarden een lening afsluiten op de kapitaalmarkt. De lasten voor de gemeente(n) zouden hierbij lager kunnen zijn dan de op basis van de rekenrente bepaalde kapitaalslasten, wanneer de gemeente de investering financiert. Doordat de gemeente gezien de lage rentestanden al geruime tijd tegen gunstige voorwaarden kan lenen, is dit voordeel echter niet te verwachten (de huidige omslagrente waarmee de gemeente Zevenaar rekent is voor 2021 voorlopig vastgesteld op 0,07%). De organisatorische en bestuurlijke voordelen kunnen ook een argument zijn te kiezen voor doordecentralisatie: de stichting (of schoolbestuur bij doordecentralisatie aan en schoolbestuur) heeft dan bijvoorbeeld zelf de vrijheid het gebouw optimaal te benutten en te verhuren. Vanwege de langjarige samenwerkingen en huurcontracten voor de kinderopvang is deze mogelijkheid van weinig toegevoegde waarde (waar dat mogelijk wel het geval kan zijn bij bijvoorbeeld Kulturhusen of MFA's).

7.4 Advies eigendom, bouwheerschap, beheer en exploitatie

Op dit moment kan er nog geen definitieve keuze worden gemaakt voor de best toepasbare organisatievormen voor eigendom, beheer en exploitatie. De principekeuzes over de eigendomsconstructie kunnen pas worden gemaakt wanneer duidelijk is of er sprake is van één of meerdere al dan niet aan elkaar grenzende gebouwen en helder is wat de wenselijke en noodzakelijke mate van samenwerking in beheer en onderhoud is. De inhoud van de samenwerking is onzes inziens leidend in de keuze voor de gebouwopzet en de mate van verwevenheid van de ruimteprogramma's van de verschillende gebruikers.

In de afweging van de eigendomsvormen spelen de volgende aspecten een rol:

- Vanwege het risico het economisch claimrecht niet te kunnen inroepen bij verhuur van de kinderopvangruimte door het schoolbestuur is het voor de gemeente geen optie dat één van de schoolbesturen het gebouw volledig in eigendom heeft;
- De mate waarin de gemeente zeggenschap wil hebben in de verhuur van de kinderopvangruimte of hiervoor juist de vrijheid wil geven aan een derde is bepalend voor de afweging al dan niet te kiezen voor het eigendom onder te brengen bij een derde, in de vorm van een op te richten stichting. Er is geen sprake van een financieel voordeel bij een doordecentralisatie of externe financiering in deze eigendomsvorm.
- Wanneer de gemeente zelf sturing wil houden op de verhuur van de ruimte voor kinderopvang, dan is het ofwel mogelijk dat de gemeente het eigendom in zijn geheel bij haar houdt, of dat ervoor wordt gekozen het eigendom in appartementsrechten uit te geven. In de eerste eigendomsvorm moet ingebruikgeving middels te sluiten overeenkomsten worden geregeld. Voordeel daarvan is dat aanpassingen relatief eenvoudig kunnen worden doorgevoerd. Wanneer wordt gekozen voor een VvE worden eigendoms- en beheerafspraken geregeld middels het dwingend recht van de VvE. Ook dan hebben partijen de mogelijkheid om met elkaar afspraken te maken over beheer, onderhoud en gemeenschappelijke ruimten. Deze afspraken moeten echter voorafgaand aan de splitsing goed worden doordacht. Na het effectueren van de splitsing liggen de afspraken vast.

De keuze voor het bouwheerschap hangt, naast de vraag welke organisatie bereid en toegerust is de nieuwbouwopgave aan te sturen, samen met de afspraken over de toekomstige gebouwexploitatie. Daarbij ligt het voor de hand dat de partij die het grootste risico draagt over de gebouwexploitatie ook als bouwheer kan sturen in de ontwikkelfase. Bij veel overlappende belangen verdient het de voorkeur een projectorganisatie in te richten waarbij gemeente en schoolbesturen in een stuurgroep tijdens het ontwikkelproces gezamenlijk de fasedocumenten van de ontwerpfasen vaststellen.

Wij adviseren in de definitiefase (Programma van Eisen) de principekeuzes te maken over eigendom, bouwheerschap, projectorganisatie en beheer en exploitatie. Daarmee is vanaf het begin van het ontwerptraject duidelijk wie leidend is in de ontwikkeling van de voorziening en welke partij de contractpartij is voor de ontwerpende partijen en in latere fase de uitvoerende partijen.

Gedurende het ontwerpproces kunnen de afspraken over beheer en exploitatie nader worden uitgewerkt. Ons advies met betrekking tot het beheer is om het zo simpel als mogelijk te houden. Maak alleen afspraken over gezamenlijk beheer en onderhoud wanneer dit vanuit gezamenlijk gebruik noodzakelijk is of efficiënter is door schaalvoordeel. Hiermee wordt onnodige administratieve last voorkomen en wordt voorkomen dat aanpassingen in gebruik leiden tot aanpassing van overeenkomsten en reglementen en eigendommen.

8. Communicatie

De plannen voor het kindcentrum op de locatie Vestersbos zijn besproken met direct belanghebbenden zoals de huidige aanbieder van kinderopvang bij de twee IKC's Zonnekinderen, Ataro, de molenaar van de Buitenmolen en de direct aanwonenden. Voor de direct aanwonenden van het Vestersbos, Heldringstraat, Pelgromstraat en Stationsstraat is een online-informatiebijeenkomst georganiseerd. Daarnaast zijn omwonenden (buurt) schriftelijk geïnformeerd over de plannen en is hen gevraagd opmerkingen en suggesties kenbaar te maken. De inwoners van Zevenaar zijn middels een publicatie in de Zevenaar Post en berichten op de sociale mediakanalen van de gemeente geattendeerd op de plannen en verwezen naar de toelichting op de projectwebsite van de gemeente.

Doel van de consultatie was om te inventariseren wat de directe aanwonenden en de buurt vinden van de inpassing van het onderwijsprogramma op de locatie Vestersbos. Hiertoe is aan de hand van een presentatie van de voorlopige resultaten van het haalbaarheidsonderzoek in een schets aan de aanwonenden en de buurt toegelicht hoe het programma op hoofdlijnen kan worden ingepast op de locatie. Ook is toegelicht welke afwegingen moeten worden gemaakt en welke aspecten nog nader zullen worden onderzocht. In een latere fase van het project zal een klankbordgroep worden ingericht, waarin omwonenden en ouders van de leerlingen hun bevindingen op het plan kunnen uiten.

De gekozen vorm van burgerparticipatie betreft 'raadplegen', de tweede stap op de participatieladder.[5] Aanwonenden hadden tijdens de informatiebijeenkomst de mogelijkheid vragen te stellen over de scenario's en de consequenties. Directe aanwonenden en de buurt konden via een reactieformulier via de projectwebsite hun zorgen, bedenkingen en suggesties kenbaar maken. Op deze wijze zijn er 40 inhoudelijke reacties op de plannen gegeven, waarvan 24 van bewoners van de direct aangrenzende straten en 16 uit een bredere omgeving.

Hieronder is een samenvatting weergegeven van de aard en inhoud van de reacties.

- De omwonenden verwachten een toename van de verkeersdrukte, vooral als gevolg van het breng- en haalverkeer van kinderen van de IKC's. Men verwacht een toename van de huidige parkeeroverlast en er worden onveilige verkeerssituaties verwacht als gevolg van de toegenomen verkeersbewegingen;
- Diverse malen is aangegeven dat men geluidsoverlast verwacht van verkeer, spelende kinderen en ouders;
- Door een aantal reflectanten wordt gerefereerd aan de overlast die zij in het verleden ervaren hebben van de leerlingen van het Liemers College. Men vreest met de voorliggende plannen overlast en vandalisme;
- Een aantal omwonenden geeft aan overlast te verwachten van het gebruik van de gymzaal/-zalen in de avonden en weekenden door binnensportverenigingen. Dat betreft met name geluidsoverlast door vertrekkende sporters in de late uren;
- Een aantal omwonenden geeft aan dat hun woongenot zal afnemen als gevolg van de beoogde plannen. Met name aan het Vestersbos wordt ervaren dat de bebouwing te hoog wordt en mogelijk te dicht op de woningen komt. Men verwacht een waardevermindering van hun woning;
- Een aantal reflectanten doet de suggestie om de druk van het programma te verlagen door alleen een voorziening voor 0 tot 12 jaar te realiseren;
- Er wordt aangegeven dat men graag eerder betrokken had willen worden bij de keuzes voor de herbestemming van de locatie. Diverse malen is aangegeven dat men graag woningbouw op deze locatie wil, mede om de druk op de lokale woningmarkt te verlichten;

[5] In de participatieladder worden vijf niveaus van burgerparticipatie onderscheiden: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en meebeslissen.

- Een reflectant heeft bedenkingen geuit over de huisvesting van kinderopvang en basisonderwijs in relatie tot voortgezet onderwijs en vraagt zich af of deze combinatie voor kinderen wenselijk is. Ook wordt aangegeven dat sommige ouders juist willen kiezen voor een kleinschaliger school zoals de Wissel;
- Een beperkt aantal reflectanten geeft aan de plannen vanwege de clustering van de functies een goed idee te vinden;
- Een aantal reflectanten geeft aan in de verdere planvorming graag deel te willen nemen aan de Klankbordgroep.

Op basis van de inhoud en toon van de reacties concluderen wij dat de omgeving in algemene zin negatief staat ten opzichte van de plannen. De bevindingen zijn meegenomen in de beoordeling van de verschillende varianten in het volgende hoofdstuk.

Wij adviseren op korte termijn aan de buurt terug te koppelen welke reacties zijn ontvangen en te informeren over wat er in het besluitvormingsproces en het vervolgtraject wordt gedaan met de ontvangen reacties. Voor een goede participatie van de buurt is het aan te bevelen een eventuele voorkeursvariant voorafgaand aan besluitvorming door het college, de GRHVOL en de gemeenteraad inhoudelijk te bespreken met de belanghebbenden en reacties mee te laten wegen in de besluitvorming.

9. Samenvatting en conclusie

9.1 Multi-criteria analyse van de varianten

Om een zorgvuldige vergelijking tussen de verschillende varianten te kunnen maken, zijn de varianten beoordeeld op een aantal criteria. De varianten zijn in deze multi-criteria analyse beoordeeld met een positieve beoordeling (+ of ++), een redelijke beoordeling (-/+) of een negatieve beoordeling (- of -/-). In deze multi-criteria analyse zijn de volgende criteria opgenomen:

- **Visie realiseren** - doorgaande leerlijn 0-16 jaar;
- **Planinhoudelijk** - inpassing van het gewenste ruimteprogramma op de locatie Vestersbos;
- **Proces** - aanpassing bestemmingsplan en gevolgen voor proces;
- **Draagvlak** - hoe wordt vanuit de omgeving op de plannen gereageerd en welke inschatting hoort hierbij;
- **Financieel** - de financiële consequenties van de keuzes, zowel op gebied van investering als exploitatie.

Voor alle varianten is een A- en B-versie uitgewerkt waarbij in de A-versie 1 gymzaal deel uitmaakt van de plannen en in de B-versie ook de 2e gewenste gymzaal voor VO is opgenomen.

De multi-criteria analyse is opgenomen in bijlage 2.

9.2 Conclusie en advies

De wens gezamenlijk vorm te geven aan de doorgaande ontwikkellijn van 0 tot 16 jaar, om zo een meer op de behoefte van het kind toegesneden overgang tussen primair en voortgezet onderwijs te kunnen bewerkstelligen, maakt deel uit van de haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden op de locatie Vestersbos. Aan de doorgaande leerlijn 0-12 jaar wordt binnen de IKC's al jaren invulling gegeven. De uitbreiding en realisatie van de samenwerking om te komen tot de 0-16 jaar ontwikkellijn op deze locatie biedt een unieke kans en zal op inhoud gezamenlijk door IKC's en VO verder moeten worden uitgewerkt in de definitiefase.

Het ruimteprogramma voor de gewenste onderwijsvoorziening omvat naast de benodigde ruimte voor de schoolgebouwen zelf ook een behoorlijke behoefte aan buitenruimte. Er moet rekening worden gehouden met speelpleinen, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het terrein. Ook moet binnen de locatie het halen en brengen van de jonge kinderen op een veilige manier worden opgelost. De uiteindelijke totale ruimtebehoefte voor het onderwijsprogramma behorend bij de 0-16 jaar leerlijn is omvangrijk en past 'theoretisch' op de beschikbare locatie Vestersbos. Wel moet worden geconcludeerd dat deze ruimtevraag in alle opzichten de grenzen van de locatie opzoekt en dat ontwerpvrijheden zijn geminimaliseerd door de vereiste strakke inpassingsmogelijkheden en randvoorwaarden.

Voor de locatie Vestersbos gelden vanuit verschillende in dit rapport uitgewerkte invalshoeken belangrijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden (spoorlijn, omliggende woningen en bijbehorende ontsluitingswegen, molenbiotoop) leggen beperkingen op aan de wijze waarop de bebouwing kan worden ingepast. Tijdens het opgestarte participatietraject werd duidelijk hoe door omwonenden tegen de inpassing van deze onderwijsvoorziening op de locatie Vestersbos wordt aangekeken. Zorgen werden geuit over de gevolgen voor hun leefomgeving (omvang van het in te passen programma en overlast t.g.v. de verkeersaantrekkende werking, spelende kinderen en de inpassing van het bouwvolume).

Om een goede en zorgvuldige afweging te kunnen maken omtrent de wenselijkheid (en haalbaarheid) van de realisatie van het totale ruimteprogramma op deze locatie is de vergelijking tussen realisatie van het totale programma op de locatie Vestersbos en gedeeltelijke realisatie op de locatie Vestersbos en deels elders (varianten B en C) in kaart gebracht.

Binnen variant 1(realisatie van het totale programma op de locatie Vestersbos) krijgt de visie, realisatie van de doorgaande leerlijn 0-16 jaar, alle mogelijkheden en kan hier bij de verdere uitwerking gezamenlijk invulling aan worden gegeven. Op de overige parameters (planinhoudelijk, proces en draagvlak) scoort deze variant minder goed. De ruimtebehoefte is van dusdanige omvang dat in alle opzichten de grenzen van het perceel moeten worden opgezocht. Dit houdt in dat zowel de bouwhoogte aan de Vestersbos (2-laags) als de voorgevelrooilijn buiten de grenzen zoals aangegeven in het bestemmingsplan zullen vallen. Stedenbouwkundig gezien kan deze keuze verantwoord worden vormgegeven. De verwachting is wel dat dit op bezwaren vanuit de omgeving zal stuiten. Datzelfde geldt voor de uitwerking van de parkeervoorziening, de K&R-zone en de inrichting van de speelomgeving voor kinderen. Door de beperkte ruimte voor inpassing van het gehele programma is de ontwerpvrijheid beperkt en zullen de randvoorwaarden gesteld vanuit de omgeving de plaats en positie van de verschillende onderdelen op voorhand vastleggen. Hiermee komt een zorgvuldige inpassing van het programma, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van de direct omwonenden, fors onder druk te staan.

In variant 2 komt de realisatie van het voortgezet onderwijs op deze locatie te vervallen. Hiermee vervalt de mogelijkheid om de gewenste doorgaande ontwikkellijn op één locatie te faciliteren. Door het laten vervallen van dit onderdeel van het programma ontstaat op de locatie meer ontwerpvrijheid waardoor ook rekening kan worden gehouden met de eisen (en wensen) die vanuit de omgeving aan de inpassing worden gesteld.

Door de sportvoorziening op deze locatie te laten vervallen (variant 3) ontstaat iets meer vrijheid voor de inpassing op de locatie dan in variant 1. Voor deze variant geldt ook het voorkeursscenario om 2-laags te bouwen en mogelijk de bebouwingslijn op te rekken richting Vestersbos om daarmee deze extra ruimte ten goede te laten komen aan de zorgvuldige uitwerking en ontwerpvrijheid ten behoeve van het gebouw en de inpassing van de parkeer-, K&R- en speelvoorziening.

De verschillen tussen de varianten in financiële zin worden bepaald door het al dan niet toevoegen van een gymzaal voor het voortgezet onderwijs, het aantal locaties waarop het programma wordt gerealiseerd en het al dan niet nodig zijn van tijdelijke huisvesting. Als gevolg van deze verschillen is variant 1 (volledige programma op de locatie Vestersbos) de meest gunstige. Variant 2 valt duurder uit doordat ook kosten voor sloop en bouwrijp maken zijn opgenomen voor de locatie Zonegge en omdat er tijdelijke huisvesting is voorzien. Variant 3 valt duurder uit dan variant 1 omdat er sprake is van een extra locatie voor de gymzaal.

De uiteindelijke keuze zal moeten worden gemaakt door alle belangen zorgvuldig te wegen. Het belang dat aan de verschillende parameters wordt gehecht en daarmee de uiteindelijke weging in de onderlinge vergelijking zal door de gemeente moeten worden beoordeeld teneinde hierin een keuze voor het meest wenselijke scenario te kunnen maken.

Bijlage 1: Ruimteprogramma's

1.1 Ruimteprogramma kinderopvang

Ruimtestaat IKC Zevenaar - de wissel en de tamboerijn / onderdeel 0-4 jaar

Opgesteld door ICSadviseurs: Anne klein Breteler
Datum: 27-1-2020
Status: concept
Betreft: Gebouwgebonden functies

nr.	omschrijving functies	Specificatie aantal	type	m^2/eenh.	Oppervlakte in m^2
1.	**Speelomgeving (leeftijd 0-6) / kinderopvangomgeving** *conform uitgangspunten Zonnekinderen Duiven*				
1.1	Entree KOV	1	ruimte	10	10
1.2	Opstelruimte kinderwagens en buggy's	1	stuk	8	8
1.3	Garderobe KOV	1	stuk	6	6
1.4	Groepsruimte	3	ruimte	56	168
1.5	Slaapkamers	3	ruimte	12	36
1.7	Pantry in groepsruimte	3	blok	3	0
1.8	Sanitaire unit met aankleedtafels 2 gr	1	ruimte	12	12
1.9	Sanitaire unit peutergroep	1	ruimte	9	9
1.10	Berging	3	ruimte	3	9
1.11	Speellokaal met berging	1	ruimte	90	0
1.12	Was- en droogruimte	1	ruimte	4	4
1.13	Hoekenplein	1	ruimte	50	25
1.14	kantoor en teamruimte				
	TOTAAL SPEELOMGEVING functioneel nuttig (fno)				287
	Ruimtebehoefte kinderopvang (BVO) b/n verhouding 1,35				**387**
2.	**Speelomgeving en ruimtebehoefte BSO**				
	te realiseren aantal kindplaatsen BSO			74	kindplaatsen
	Deze ruimte is opgenomen in het programma van de school				
3.	**Buitenruimte kinderopvang**				
	separate speelruimte 0-2 jarigen				
	BSO maakt gebruik van speelplein algemeen				
	totaal te realiseren speelruimte kov	48			**144**

1.2 Ruimteprogramma één gymzaal

minimale opzet gymzaal - 1 zaal			
Onderdeel	**Aantal**	**NVO m²**	**Totaal m²**
Gymzaal			
Sporthal	1	308	308
Toestellenberging	1	20	20
		Subtotaal sporthal	*328*
Nevenruimten			
docent- en EHBO ruimte	1	8	8
scheidsrechterkleedkamer	1	7	7
kleedruimten	2	25	50
doucheruimte	2	11	22
toiletten	2	2,5	5
toilet minder valide	1	5	5
werkkast	1	4	4
opslagruimte	1	6	6
entree/tochtportaal	1	8	8
		Subtotaal nevenruimten	*115*
NETTO oppervlakte sport			*443*
Bruto/nuttig verhouding (bij sportvoorziening) 1,2		*20%*	*89*
BRUTO oppervlakte sport			**532**
Aanvullend in geval van turnzaal			
turnzaal	1	120	120
	1	10	10
NETTO oppervlakte turnen			*130*
Bruto/nuttig verhouding (bij sportvoorziening) 1,2		*20%*	*26*
BRUTO oppervlakte extra in geval van turnzaal			**156**
sporthal incl turnzaal			**688**

1.3 Ruimteprogramma twee gymzalen

opzet sporthal met 2 zalen			
Onderdeel	**Aantal**	**NVO m²**	**Totaal m²**
Gymzaal			
Sporthal	1	616	616
Toestellenberging	2	20	40
		Subtotaal sporthal	*656*
Nevenruimten			
docent- en EHBO ruimte	1	8	8
scheidsrechterkleedkamer	0	7	0
kleedruimten	4	25	100
doucheruimte	4	11	44
toiletten	4	2,5	10
toilet minder valide	1	5	5
werkkast	1	4	4
opslagruimte	1	6	6
entree/tochtportaal	1	8	8
		Subtotaal nevenruimten	*185*
NETTO oppervlakte sport			*841*
Bruto/nuttig verhouding (bij sportvoorziening) 1,2		*20%*	*168*
BRUTO oppervlakte sport			**1009**
Aanvullend in geval van turnzaal			
turnzaal	1	120	120
	1	10	10
NETTO oppervlakte turnen			*130*
Bruto/nuttig verhouding (bij sportvoorziening) 1,2		*20%*	*26*
BRUTO oppervlakte extra in geval van turnzaal			**156**
sporthal incl turnzaal			**1165**

Bijlage 2: Multi-criteria analyse

separaat bijgevoegd.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 2 april 2021
Auteur(s): Anne klein Breteler, Remco Bresser en René van Ling

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27