

Bijlage 1: Stedenbouwkundige studie

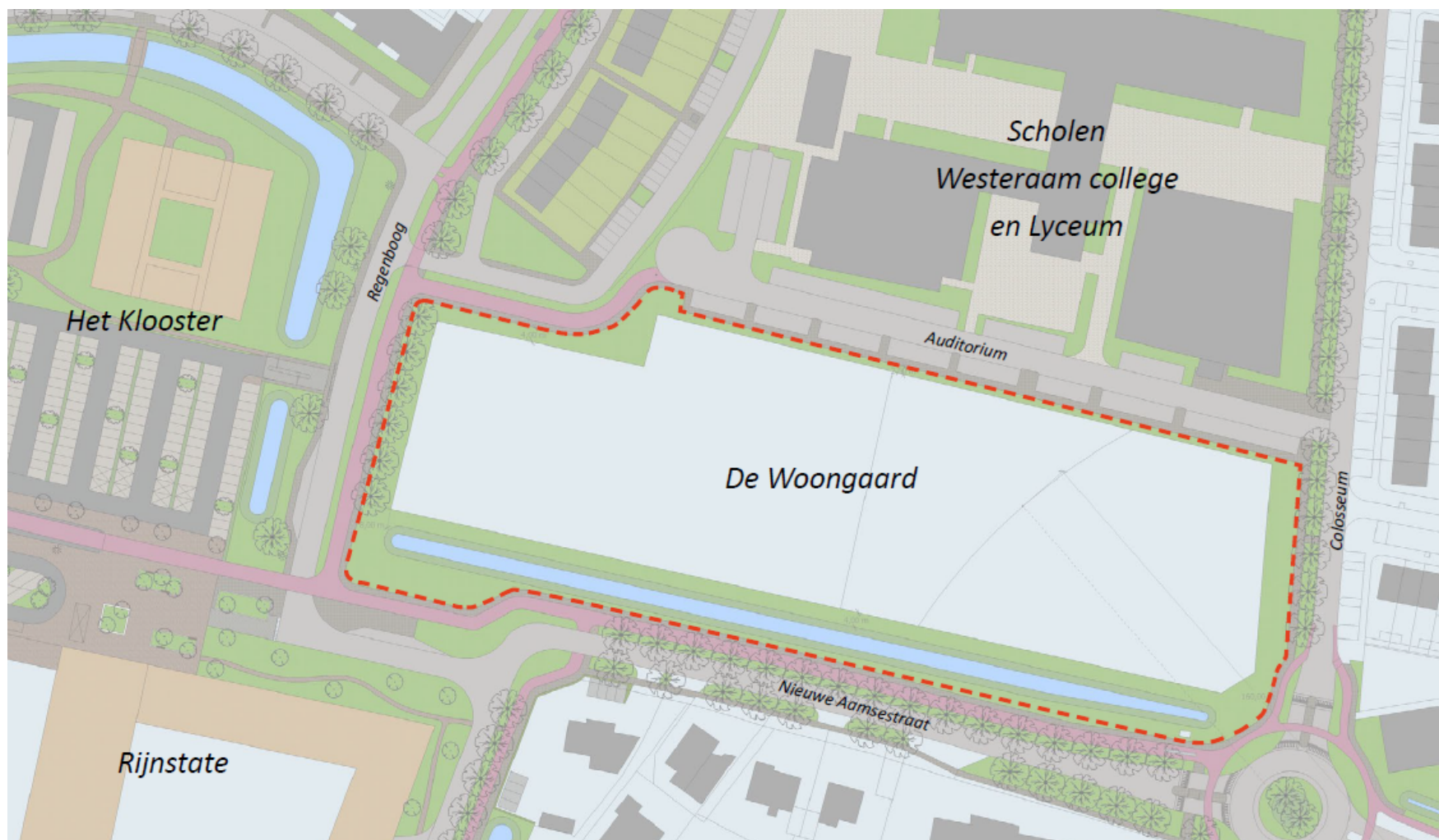
Op de Woongaard in Elst Centraal wordt in de nabije toekomst het Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) gebouwd. Het voorstel is om de resterende ruimte van de Woongaard te gaan gebruiken voor Educatie, zoals dit ook in de Actualisatie Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt aangegeven. Om tot een keuze te kunnen komen voor permanente huisvesting heeft RDGA en Bureau Maris in opdracht van de gemeente Overbetuwe een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor permanente nieuwbouw voor het primair en voortgezet onderwijs op de Woongaard in combinatie met het multifunctioneel sportcentrum en het benodigde openbare gebied. In dit document worden de ontwerpstappen die genomen zijn om te komen tot een basismodel weergegeven. Dit basismodel wordt straks het uitgangspunt voor het daadwerkelijk ontwerp. Het document is bedoeld om te komen tot een keuze voor de permanente huisvesting. De ingetekende bouwvlakken zijn een schets van de mogelijke positie van het gebouw. De bouwvlakken zijn dus nog niet definitief vastgelegd.

Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020



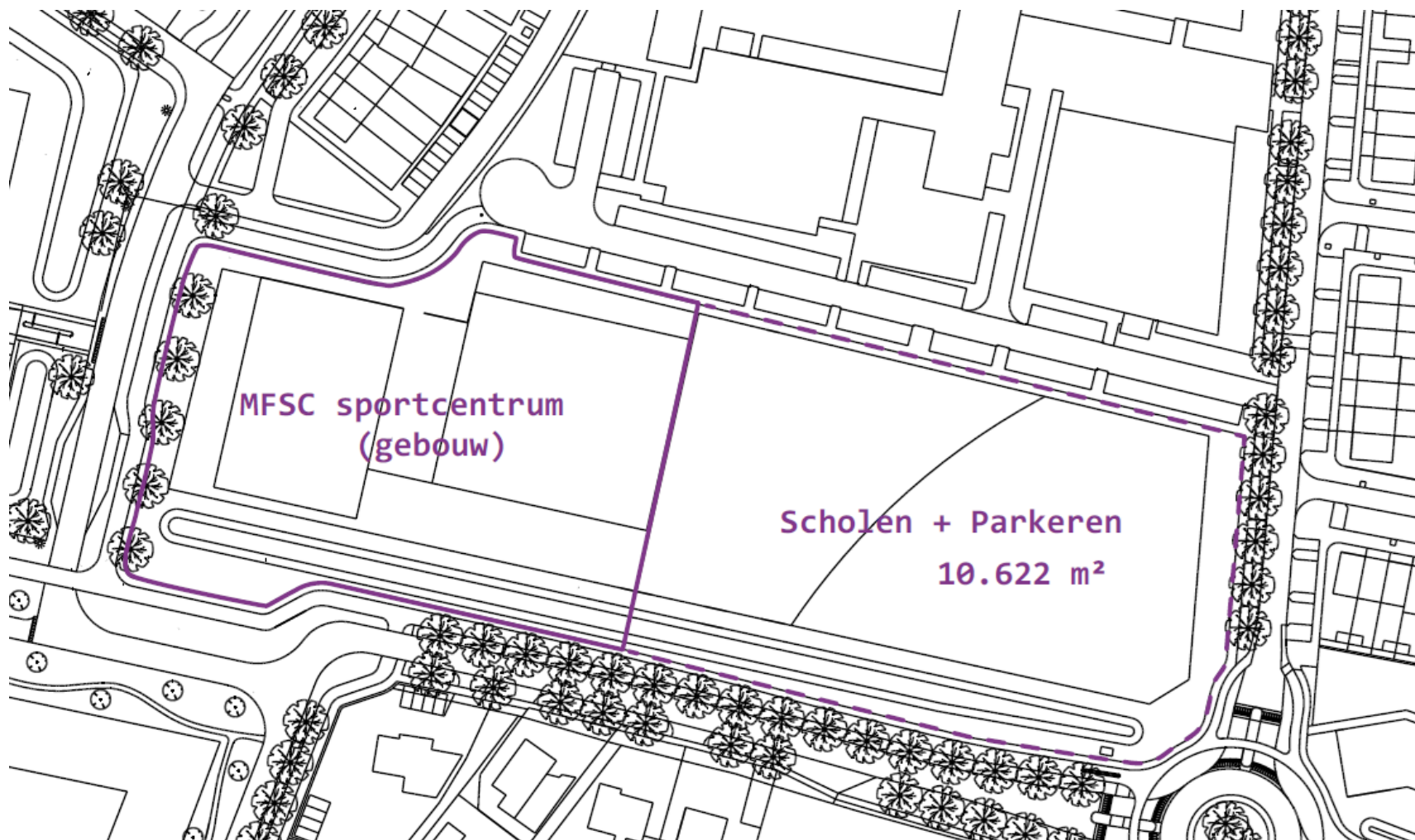
Deze afbeelding geeft de vastgestelde ontwikkelingsstrategie weer voor het gebied Elst Centraal.

Plangebied De Woongaard Elst Centraal



In bovenstaande afbeelding is het plangebied van de Woongaard aangeduid.

Locatie MFSC en scholen



In deze afbeelding is te zien waar in grote lijnen de grens loopt van het MFSC. Daarnaast geeft het weer welke ruimte beschikbaar is voor de parkeervoorzieningen en de nieuwbouw van een school.

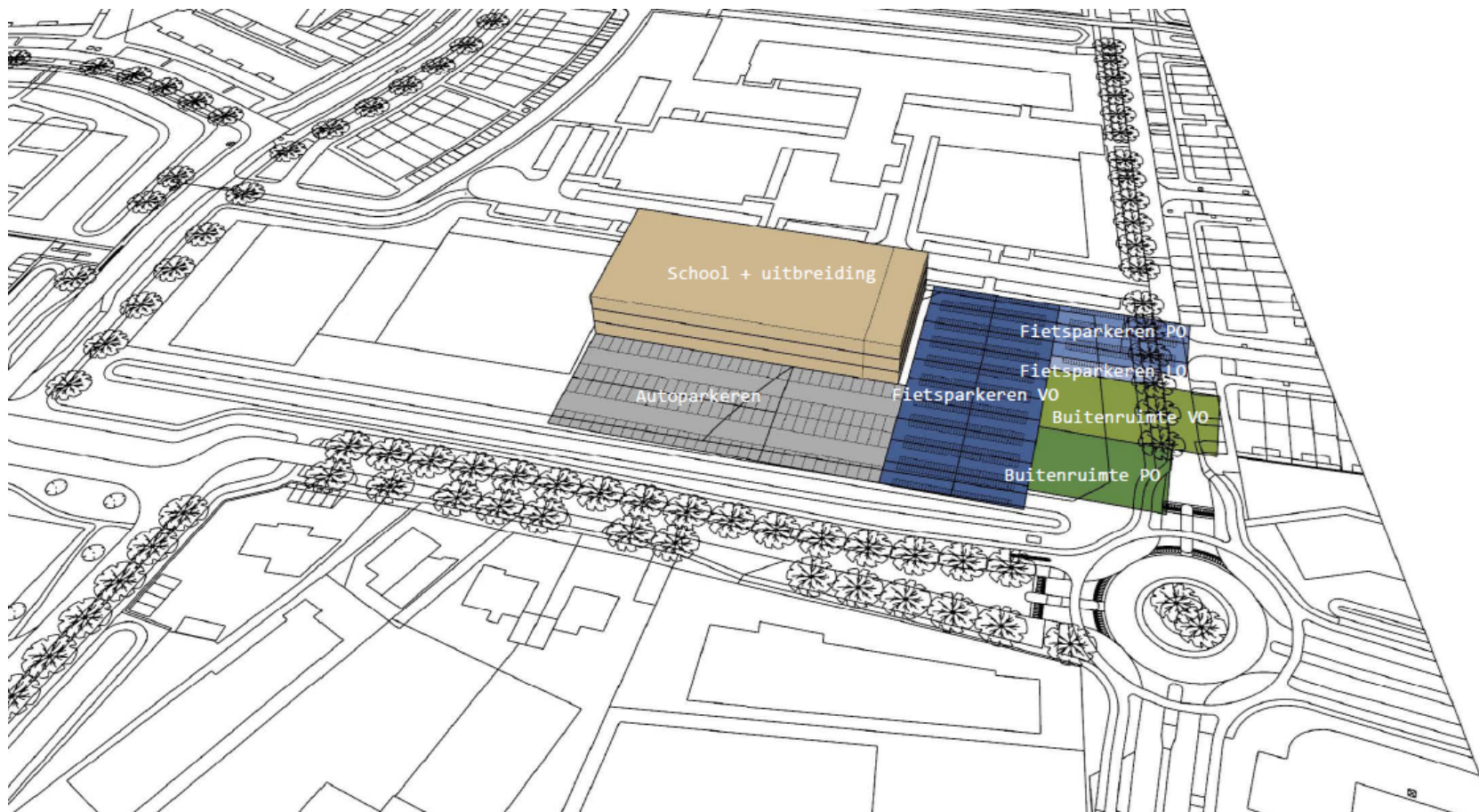
Studiemodel 1: PO/VO school op Woongaard op maaiveld

Om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp voor een PO en VO school op maaiveld op de Woongaard, zijn de uitgangspunten zoals vermeld in onderstaande tabel meegenomen.

	<i>Netto</i>	<i>Bruto (met paden)</i>
Uitgangspunt: 1175 leerlingen totaal		
School voetprint (3 bouwlagen)	2.400 m2 BVO	2.400 m2 BVO
Uitbreidings optie	300 m2 BVO	300 m2 BVO
Speelplaats 10-13	600 m2	600 m2
Pauzeplek VO	800 m2	800 m2
Fietsenstalling 200 plekken PO	400 m2	608 m2
Fietsenstalling 800 plekken VO	1.600 m2	2.240 m2
Fietsenstalling 30 plekken leraren	90 m2	127,5 m2
Containers	32 m2	40 m2
Totaal school	6.222 m2	7.115,5 m2
Groen	500 m2	500 m
144 Parkeerplaatsen MFSC	1.800 m2	2.480 m2
(overloop en dubbelgebruik met school)		
Totaal gebied	8.522 m2	10.095,5 m2

De opgenomen 1175 leerlingen betreft zowel de leerlingen van het primair onderwijs (groep 7 en 8) oftewel PO als het voortgezet onderwijs van het Lyceum Elst oftewel VO. Er zijn 144 parkeerplaatsen ten behoeve van het MFSC opgenomen. Dit is later bijgesteld naar 175 parkeerplaatsen. Dit is in de verdere modellen aangepast.

Onderstaande afbeelding geeft weer dat het niet haalbaar is om de PO en VO school op de Woongaard naast het MFSC te realiseren. Er is hier uitgegaan van de uitgangspunten zoals hiervoor benoemd. Deze zijn op het 'platte vlak' ingetekend. Wanneer je uit gaat van 175 parkeerplekken ten behoeve van het MFSC past dit zeker niet op maaiveld.

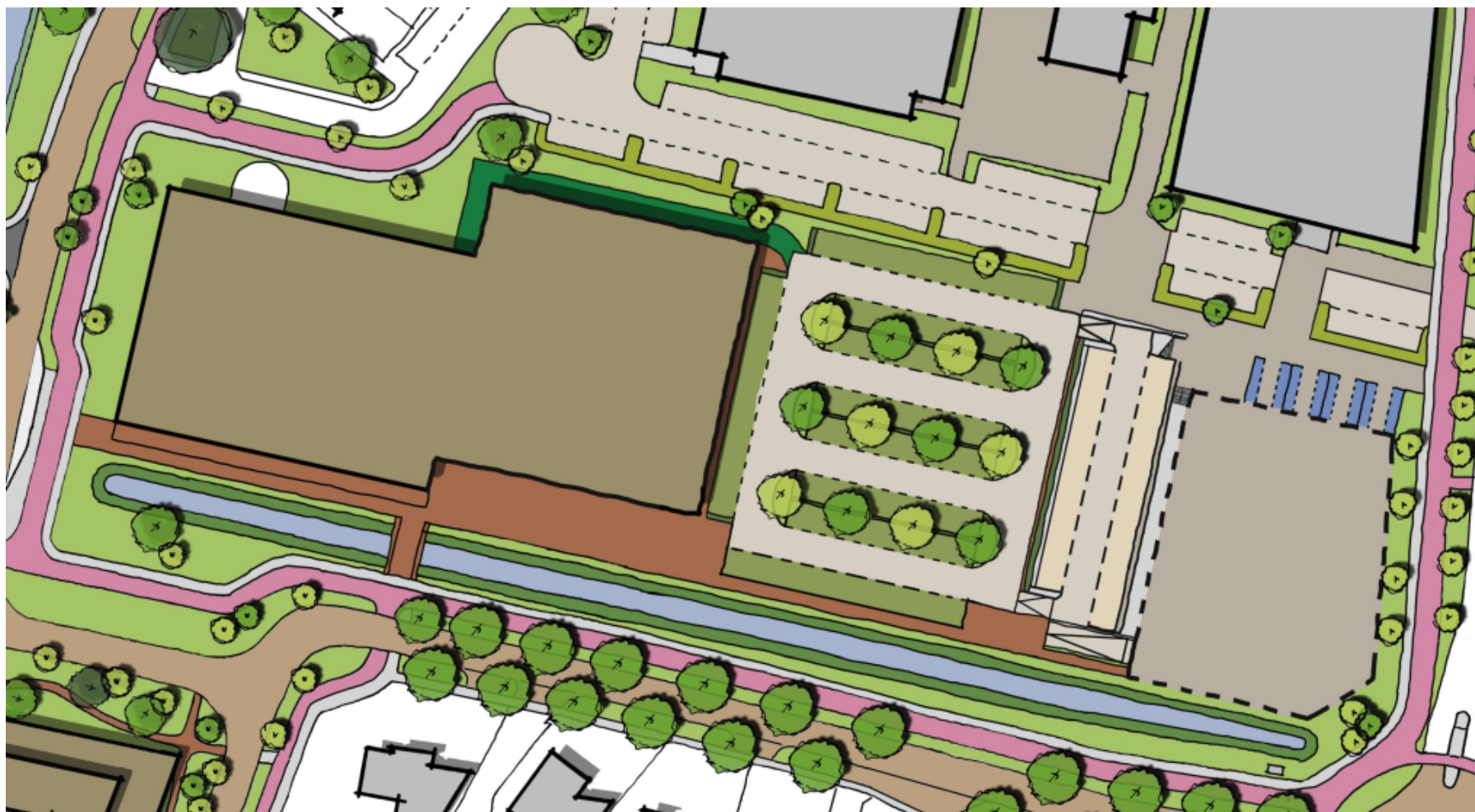


Studiemodel 2: PO-VO op Woongaard met parkeergarage

Met studiemodel 2 is gekeken op welke manier het beoogde programma met de uitgangspunten voor een PO/VO school alsnog op de Woongaard te realiseren is. Om dit passend te krijgen zijn de uitgangspunten aangepast. Er is o.a. sprake van 4 bouwlagen i.p.v. 3. Hiervoor zijn 3,5 laag bedoeld voor het gebouw en op het dak van de school (de overige 0,5 bouwlaag) is dan de pauzeplek voor de VO leerlingen gesitueerd. Daarnaast is hierin de correctie van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het MFSC meegenomen. Er wordt ook gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor de school.

Uitgangspunt: 236 II PO + 750 II VO School voetprint (3,5 bouwlagen)	<i>Bruto (met paden)</i> <i>2.191 m2 BVO</i>
Speelplaats PO	<i>600 m2</i>
Pauzeplek VO	<i>800 m2</i>
Fietsenstalling 112 plekken PO	<i>255 m2</i>
Fietsenstalling 665 plekken VO	<i>1.515 m2</i>
Containers	<i>32 m2</i>
175 Parkeerplaatsen MFSC	<i>3.500 m2</i>
265 Fietsenstalling MFSC	<i>604 m2</i>
Jeugdhonk	<i>28 m2</i>
Waterberging	<i>852 m2</i>
Groen	<i>500 m2</i>
Totaal gebied	<i>10.877 m2</i>

De realisatie van de PO/VO school is mogelijk als er 3,5 laags in plaats van 3 laags wordt gebouwd. Er wordt een parkeergarage voor 38 parkeerplaatsen gebouwd. Daarnaast dient de pauzeplek voor de VO leerlingen op het dak van de school (de overige 0,5 bouwlaag) gesitueerd te worden en het schoolplein voor het PO zal op het dak van de parkeergarage gepositioneerd moeten worden. Naast dat het een dure oplossing is, zit er ook geen lucht meer in het ontwerp. De school heeft de ruimte maximaal nodig. Er is geen ontwerpruimte voor de architect. Kortom, studiemodel 2 is geen goed model en wordt ook niet ondersteund door het onderwijs.



Studiemodel 3: VO op Woongaard

Studiemodellen 1 en 2 laten zien dat het niet (goed) haalbaar is om een PO/VO school in te passen op de Woongaard. Om deze reden is de wens om een PO/VO school op de Woongaard te realiseren losgelaten.

Voor situatiemodel 3 zijn de uitgangspunten voor het PO uit het programma gehaald. Dit betekent dat het model alleen in gaat op de uitbreiding van het VO. Het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor zowel het MFSC als het VO is hierin meegenomen.

Uitgangspunt: 750 leerlingen Lyceum	<i>Bruto (met paden)</i>
School voetprint (3,5 bouwlagen)	<i>1.728 m2 BVO</i>
Pauzeplek VO	<i>800 m2</i>
Fietsenstalling 665 plekken VO	<i>1.515 m2</i>
Containers	<i>32 m2</i>
175 Parkeerplaatsen MFSC	<i>3.500 m2</i>
265 Fietsenstalling MFSC	<i>604 m2</i>
Jeugdhonk	<i>28 m2</i>
Waterberging	<i>852 m2</i>
Groen	<i>500 m2</i>
Totaal gebied	<i>9.559 m2</i>

Onderstaande afbeelding laat zien dat het goed haalbaar is om een VO school op de Woongaard te realiseren. Het model geeft de architect de ruimte om een goed gebouw te ontwerpen met een leefbare groene omgeving. Daarnaast is dit model in lijn met bouwmassa zoals omschreven in de ontwikkelstrategie. Hier is ruimte om eventuele logistieke knelpunten op te lossen



Studiemodel 4: Optopping huidige locatie Lyceum Elst

Het huidige gebouw is constructief geschikt om een extra verdieping op het pand te realiseren, ook wel optopping genoemd. Uitbreiding van de huidige locatie levert 1480 m² op. Tijdens de realisatie van de optopping dient de school volledig leeg te zijn. Dit houdt in dat er gedurende ongeveer een jaar 500 leerlingen elders onder gebracht moeten worden. Dit is extra tijdelijke huisvesting naast de tijdelijke huisvesting die momenteel al in gebruik is. De te verwachten kosten van deze optopping bedragen € 5.030.000,- inclusief BTW. De kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn hierin niet meegenomen.

Samenvattend is studiemodel 5 een zeer prijzig model dat maar een klein deel van de ruimtebehoefte oplost. Daarnaast is het een enorme uitdaging om 500 leerlingen voor een jaar elders te huisvesten. Tevens bevordert dit model de kwaliteit van het onderwijs niet.

Studiemodel 5: Romeins veld

Het Romeins veld is het gebied tussen Bredeschool De Zon en VO-scholen de Westeraam en het Lyceum. Dit is momenteel een openbaar groen gebied dat is ingericht met diverse speel/sportvoorzieningen. Aangezien dit een Archeologisch Rijksmonument betreft kan hier slechts onder voorwaarden iets met het gebied worden gedaan. Het Rijk is bevoegd gezag.

Om duidelijkheid te krijgen of er gebouwd mag worden op het Rijksmonument is er contact geweest met de regionaal archeoloog van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Aan de hand van de vraag wat de kansen en mogelijkheden zijn voor het bouwen op het Rijksmonument zijn de volgende zaken van belang:

- Er kan geen uitspraak worden gedaan op voorhand of er wel of niet gebouwd mag worden op het monument.
- In de bovenste eerste 30 cm vanaf het maaiveld geldt er vrijstelling om te kunnen graven.
- Om er daadwerkelijk achter te komen of je er mag bouwen, moet er een vergunning worden aangevraagd.
- De kans echter dat de vergunning verleend wordt, wordt als zeer gering ingeschat.
- Je maakt kans wanneer er zwaarwegende redenen zijn om op het archeologische monument te bouwen. Een school hoort niet bij een zwaarwegende reden om het monument aan te tasten.

Kortom, het bouwen op het Archeologische Rijksmonument wordt als niet haalbaar ingeschat.

Studiemodel 6: Tijdelijke huisvesting in plaats van nieuwbouw

De permanente huisvesting wordt uitgesteld en het Lyceum blijft voorlopig gehuisvest in tijdelijke huisvesting. Het aantal vierkante meters waar het Lyceum recht op heeft dient wel beschikbaar gesteld te worden. Dit houdt in dat de tijdelijke huisvesting op basis van 1250 leerlingen met

3.489,5 m2 en op basis van 1150 leerlingen met 2.876,55 m2 uitgebreid moet worden. Bij deze berekening is uitgegaan van de ruimtebehoefte zoals vermeld in bijlage 2 verminderd met het aantal vierkante meters van de nieuw te plaatsen noodlokalen (circa 1201,9 m2) en de 4 noodlokalen (217,6 m2) die blijven staan. De Nijverheidsweg is hier niet in meegenomen. De kosten voor de aankoop van deze extra noodlokalen bedragen circa €5.600.000. Als er gerekend wordt met 1150 leerlingen zijn deze kosten circa €1.000.000 lager. De jaarlijkse huur van €120.000 voor de Nijverheidsweg komt hiermee te vervallen.

Belangrijk aandachtspunten hierbij zijn:

- De afschrijvingstermijn voor tijdelijke huisvesting is 15 jaar in plaats van 40 jaar.
- Er zijn meerdere locaties. Dit is niet bevorderlijk voor de kwaliteit van het onderwijs.
- Er is op 12 december 2023 een toegezegd aan het Lyceum gedaan over permanente huisvesting. Als er voor dit studiemodel wordt gekozen wordt deze toezegging niet nagekomen.

Alle gebruikte modellen en tekeningen in dit rapport zijn gemaakt door RDGA en Bureau Maris

