Memo Quick scan Locatieonderzoek

Aan	:	Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van	:	Het college van burgemeester en wethouders
CC	:	
Ons kenmerk	:	19bij09669
Datum	:	31 juli 2019
Betreft	:	Quick scan Locatieonderzoek Speerpunt 31 uitvoeringsagenda 2018-2022 ‘nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster’.

In deze quick scan Locatieonderzoek worden een viertal locaties beoordeeld ten behoeve van een mogelijke plaatsing van een nieuw multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van De Helster, zijnde:

- Nieuwbouw op bestaande locatie De Helster;
- Nieuwbouw op Het Klooster (Elst Centraal);
- Nieuwbouw op De Woongaard (Elst Centraal);
- Nieuwbouw op De Vinkenhof.



CONCEPT

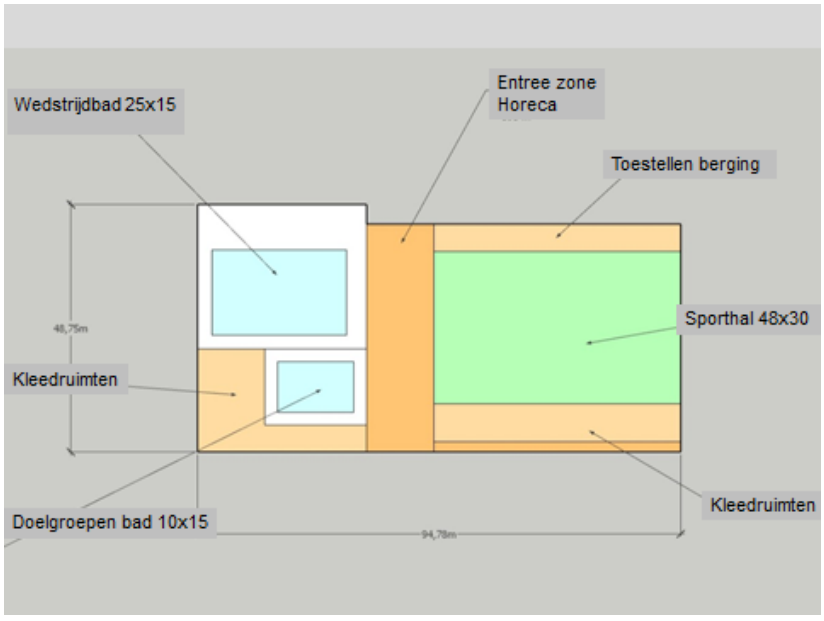
De locaties worden beoordeeld op basis van een aantal aspecten, zijnde:

- Bereikbaarheid
- Mobiliteit
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Duurzaamheid
- Bestemmingsplan belemmeringen en procedure
- Gebiedsontwikkeling
- Bouwopgave
- Spreiding voor Primair Onderwijs
- Mogelijkheden andere functies

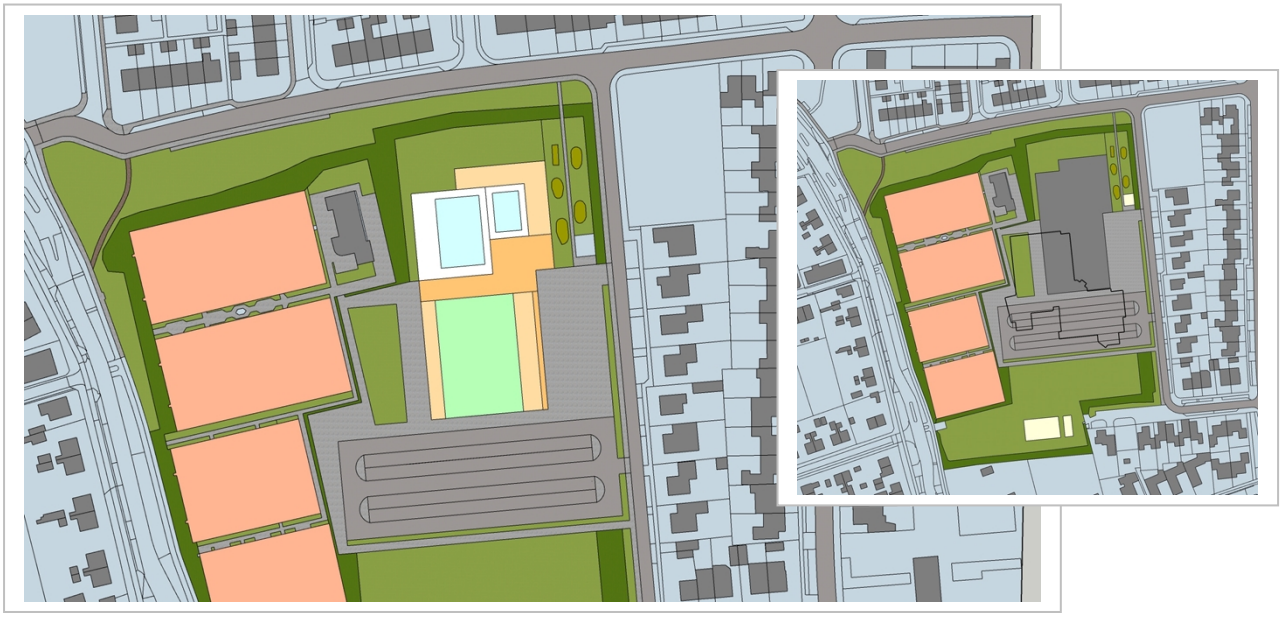
Spreiding voor Primair Onderwijs:
Op deze plek een kleine toelichting voor Primair Onderwijs die voor alle locaties hetzelfde is en daarom in de tabellen niet meer herhaald zal worden.
In Hst 2.2 van het rapport capaciteitsonderzoek binnensport Elst wordt een overzicht gegeven van de binnensportaccommodaties en de scholen voor Primair en Voortgezet Onderwijs in de kern Elst. Voor de scholen voor Primair Onderwijs die voor gymnastiekonderwijs gebruik maken van een verder afgelegen accommodatie is het aantal af te leggen meters te voet naar de betreffende accommodatie weergegeven. Het aantal af te leggen meters te voet valt binnen de “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs” van de gemeente Overbetuwe, die uitgaat van een gymzaal binnen 1 km als sprake is van ten minste 20 klokuren bewegingsonderwijs. De locaties voor een mogelijke plaatsing van een nieuw multifunctioneel sportcomplex zullen worden afgezet tegen de loopafstanden van Primair Onderwijs.

Programmastudie
Ten behoeve van de locatiestudie zijn de locaties onderzocht door middel van een programmastudie. De afmetingen van de verschillende functies zijn overgenomen uit het rapport ‘behoefte- en haalbaarheidsonderzoek nieuw multifunctioneel sportcentrum Elst’. De programmastudie betreft de configuratie van scenario 2 ‘Lokaal met ambitie’.
De programmastudie betreft dus een uitwerking om te onderzoeken of een multifunctioneel sportcentrum op de betreffende locatie zou passen. Het betreft geen schetsontwerp.

De Dojo en de multifunctionele ruimte zijn op de eerste verdieping gelegen en zijn daarom niet meegenomen in de oppervlakten van de programmastudie.



Programmastudie

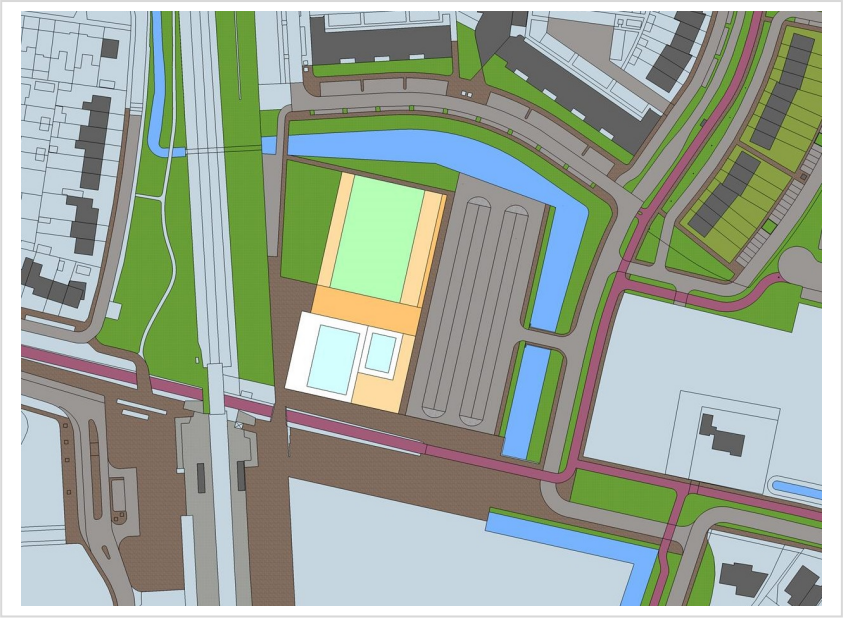


1.	Nieuwbouw op bestaande locatie De Helster
Bereikbaarheid	De bestaande locatie De Helster is noord-westelijk gelegen in Elst op een goed bereikbare locatie voor het gehele verzorgingsgebied. Voor de kernen Elst, Driel en Homoet uit het primaire verzorgingsgebied is de locatie uitstekend bereikbaar. Voor het secundaire verzorgingsgebied Arnhem-zuid, waar 26% van de bezoekers vandaan komen, is de locatie ook uitstekend bereikbaar. De locatie is goed bereikbaar voor de auto en fiets en de bus is op loopafstand. Parkeren wordt op eigen terrein aan de zuidzijde ter hoogte van de sporthal opgelost. In geval van grote drukte bij toernooien of afzwemmen in het weekeinde, zal onderzocht worden waar extra parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden.
Mobiliteit	Zowel op de grote Molenstraat als Mozartstraat is een goede doorstroming van het verkeer. De mobiliteit van het gebied is dus als goed aan te merken.
Stedenbouwkundige kwaliteit	Stedenbouwkundig valt een nieuw multifunctioneel sportcentrum goed in te passen op de bestaande locatie. Uit een eerste programmastudie blijkt dat een noord-zuid oriëntatie wenselijk is. Daarbij is ook wenselijk dat het gebouw met het zwembad aan de noordzijde komt te liggen, richting Brahmstraat.
Duurzaamheid	Het nieuwe multifunctionele sportcentrum zal op zichzelf ‘gasloos’ worden gerealiseerd. Vooralsnog zijn geen ontwikkelingen in de buurt waarop aangehaakt kan worden.
Bestemmingsplan belemmeringen en procedure	Een nieuw te bouwen overdekt zwembad wordt aangemerkt als cat.2 met maximale afstand 30m tot woningbouw. Bij de voorgestelde noord-zuid oriëntatie zal dat geen problemen opleveren. Belemmeringen vanuit de omgeving zijn er niet. De voorgestelde plek van de nieuwbouw past niet binnen de contour van het vingerende bestemmingsplan. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal noodzakelijk zijn.

Gebiedsontwikkeling	Een nieuw sportcentrum sluit qua functie goed aan bij het bestaande tenniscomplex, zoals het momenteel ook elkaars functie versterkt. Daarmee zal een nieuw sportcomplex de gebiedsuitstraling ‘sport’ bestendigen.
Bouwopgave	Bezien vanuit exploitatie oogpunt is het voor een zwembad van groot belang dat de zwembadfunctie geen dag gesloten is. Dus het nieuwe bad wordt eerst geopend en vervolgens kan pas het oude bad gesloten en gesloopt worden. Op de bestaande locatie De Helster zijn de bouwbelemmeringen hoog. Eerst dient de oude sporthal gesloopt te worden, Vervolgens kan het nieuwe multifunctionele sportcentrum rug aan rug tegen het bestaande zwembad aan worden gebouwd. Indien gereed kan het oude zwembad worden gesloopt. Een tijdelijke voorziening ten behoeve van de sporthal is noodzakelijk. De bouwopgave op de bestaande locatie De Helster is dus zeer complex.
Spreiding voor Primair Onderwijs	In Hst 2.2 van het rapport capaciteitsonderzoek binnensport Elst wordt een overzicht gegeven van de binnensportaccommodaties en de scholen voor Primair en Voortgezet Onderwijs in de kern Elst. Uit de figuur is op te maken dat de binnensportaccommodaties in de kern Elst een goede spreiding kennen voor het Primair Onderwijs. Dit zal gehandhaafd blijven als een nieuw multifunctioneel sportcentrum op de bestaande locatie van De Helster wordt gerealiseerd.
Mogelijkheden andere functies	Op de bestaande locatie De Helster zijn ook andere functies denkbaar. De locatie is een zeer geschikte inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Onderstaand een programmastudie.
Samenvattend	De bestaande locatie De Helster ligt centraal gelegen binnen het verzorgingsgebied en is goed bereikbaar. De mobiliteit van het gebied is ook goed. De bouwopgave van de bestaande locatie De Helster is complex, omdat eerst de sporthal gesloopt dient te worden, dan het nieuwe sportcentrum tegen het bestaande zwembad aan gebouwd moet worden. Daarna kan pas het oude zwembad gesloopt worden. Tevens dient tijdens de bouw een tijdelijke sporthal gerealiseerd te worden.

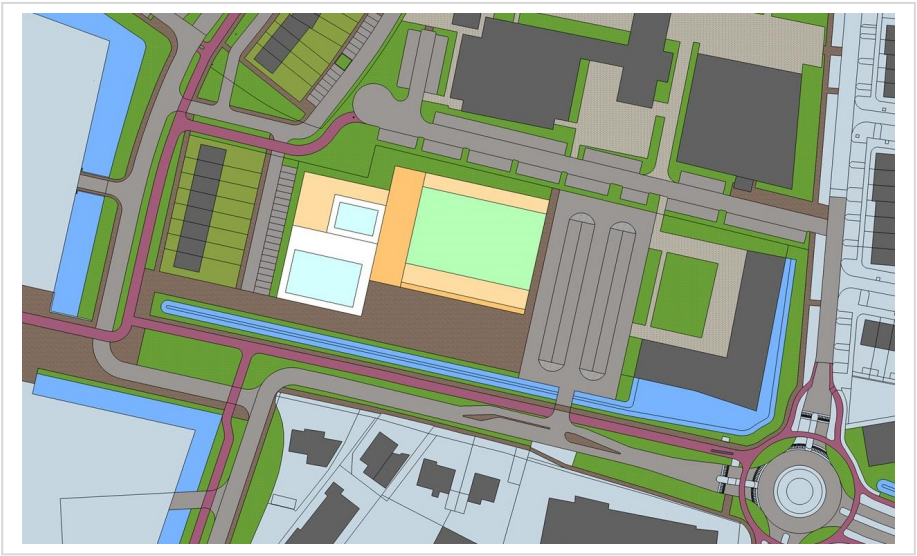


Programmastudie tbv woningbouw



2.	Nieuwbouw op Het Klooster (Elst Centraal)
Bereikbaarheid	De locatie Het Klooster is centraal gelegen in Elst op een goed bereikbare locatie voor het gehele verzorgingsgebied. Voor de kernen Elst, Driel, Homoet, Valburg, Slijk Ewijk en Oosterhout uit het primaire verzorgingsgebied is de locatie uitstekend bereikbaar. Voor het secundaire verzorgingsgebied Arnhem-zuid (26% van de bezoekers) en Nijmegen-noord (8%) is de locatie ook uitstekend bereikbaar. De locatie is goed bereikbaar voor de auto en fiets. Onderscheidend aan deze locatie is de zeer goede ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Rechtstreeks gelegen aan het station en bushalte voor alle buslijnen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Indien Rijnstate tevens een plek krijgt binnen Elst centraal zal goed gekeken moeten worden naar situering van de parkeerterreinen zodat geen ‘overloop’ kan plaatsvinden. In geval van grote drukte bij toernooien of afzwemmen in het weekeinde, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande P&R garage.
Mobiliteit	De Nieuwe Aamsestraat, Industrieweg Oost en Olympiasingel is een goed benutte route, waarvan een goede doorstroming van het verkeer tijdens de spits onder druk staat. De mobiliteit van het gebied dient bij ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel sportcentrum onderzocht te worden.
Stedenbouwkundige kwaliteit	Stedenbouwkundig valt een nieuw multifunctioneel sportcentrum goed in te passen op locatie Het Klooster. Uit een eerste programmastudie blijkt dat voor een goede uitstraling van het stationsgebied een oriëntatie van de zwembad-functie van het multifunctionele sportcentrum aan de stations zijde wenselijk is.
Duurzaamheid	Het nieuwe sportcentrum zal op zichzelf ‘gasloos’ worden gerealiseerd. Met een eventuele ontwikkeling van Rijnstate kan een grote sprong worden gemaakt met het verduurzamen van het gebied. Het biedt een grote kans om meerdere (grote) bedrijven aan te laten haken bij het realiseren van duurzame energie oplossingen.
Bestemmingsplan belemmeringen en	Een nieuw te bouwen overdekt zwembad wordt aangemerkt als cat.2 met maximale afstand 30m tot woningbouw. Bij de voorgestelde oriëntatie zal de

procedure	afstand tot aan een eventuele ontwikkeling van Rijnstate nauw bepaald moeten worden. Op bedrijventerrein de Aam zijn een aantal bedrijven met milieucat 4.2. en eventuele belemmeringen dienen nader onderzocht te worden. De voorgestelde plek van de nieuwbouw past niet binnen het vingerende bestemmingsplan. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal noodzakelijk zijn.
Gebiedsontwikkeling	Een nieuw multifunctioneel sportcentrum sluit heel goed aan bij een eventuele ontwikkeling van Rijnstate. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Dit trekt weer andere bedrijven aan op het gebied van zorg, gezondheid en sport. Tevens sluit dit goed aan bij de Visie van Elst zuidoost uit 2012 en de Herijking Ontwikkelingsstrategie uit 2016 en kunnen beide ontwikkelingen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost. Een nieuw sportcentrum op locatie Het Klooster sluit tevens goed aan bij de ontwikkelingen van Westeraam/Lyceum betreffende het concentreren en versterken van functies betreffende onderwijs (primair en voortgezet), sport en naschoolse opvang.
Bouwopgave	Op de locatie Het Klooster zijn geen bouwbelemmeringen.
Spreiding voor Primair Onderwijs	Uit Hst 2.2 van het rapport capaciteitsonderzoek binnensport Els valt op te maken dat de binnensportaccommodaties in de kern Elst een goede spreiding kennen voor het Primair Onderwijs. Met een verplaatsing van het multifunctioneel sportcomplex naar locatie Het Klooster zal een oost west spreiding gehandhaafd blijven. Het aantal af te leggen meters te voet voor basisschool De Esdoorn en Sunte Werfert valt binnen de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs". Voor beide scholen bedraagt de afstand 0,8 km.
Mogelijkheden andere functies	Op de locatie Het Klooster zijn ook andere functies denkbaar. Er is een geprioriteerd woningbouwprogramma vastgesteld. Tevens is de locatie een zeer geschikte inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouwconcepten. Vooral ouderenconcepten zijn op deze locatie interessant.
Samenvattend	Locatie Het Klooster ligt centraal gelegen binnen het verzorgingsgebied. Onderscheidend is de goede ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Rechtstreeks gelegen aan het station en bushalte voor alle buslijnen. Wel dient de mobiliteit van het gebied onderzocht te worden. Er kan een grote sprong worden gemaakt met het verduurzamen van het gebied. Naast een eventuele ontwikkeling van Rijnstate, biedt een nieuw sportcentrum een grote kans om meerdere (grote) bedrijven aan te laten haken bij het realiseren van duurzame energie oplossingen. Een nieuw multifunctioneel sportcentrum sluit heel goed aan bij een eventuele ontwikkeling van Rijnstate. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Beide ontwikkelingen kunnen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost.



3.	Nieuwbouw op De Woongaard (Elst Centraal)
Bereikbaarheid	De locatie De Woongaard is centraal gelegen in Elst op een goed bereikbare locatie voor het gehele verzorgingsgebied. Voor de kernen Elst, Driel, Homoet, Valburg, Slijk Ewijk en Oosterhout uit het primaire verzorgingsgebied is de locatie uitstekend bereikbaar. Voor het secundaire verzorgingsgebied Arnhem-zuid (26% van de bezoekers) en Nijmegen-noord (8%) is de locatie ook uitstekend bereikbaar. De locatie is goed bereikbaar voor de auto en fiets. Onderscheidend aan deze locatie is de zeer goed ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Rechtstreeks gelegen aan het station en bushalte voor alle buslijnen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. In geval van grote drukte bij toernooien of afzwemmen in het weekeinde, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande P&R garage. Een voorsorteerstrook op de Nieuwe Aamsestraat is wenselijk.
Mobiliteit	De Nieuwe Aamsestraat, Industrieweg Oost en Olympiasingel is een goed benutte route, waarvan een goede doorstroming van het verkeer tijdens de spits onder druk staat. De mobiliteit van het gebied dient bij ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel sportcentrum onderzocht te worden.
Stedenbouwkundige kwaliteit	Stedenbouwkundig valt een nieuw multifunctioneel sportcentrum heel goed in te passen op locatie De Woongaard. Uit een eerste programmastudie blijkt dat de functies van het sportcentrum goed aansluiten bij het achtergelegen scholencluster Lyceum/Het Westeraam. Tevens zijn ook goede combinaties te realiseren met ofwel woningbouw, Buitenschoolse opvang en/of lokalen ten behoeve van het Lyceum/Het Westeraam.
Duurzaamheid	Het nieuwe sportcentrum zal op zichzelf ‘gasloos’ worden gerealiseerd. Met een eventuele ontwikkeling van Rijnstate kan een grote sprong worden gemaakt met het verduurzamen van het gebied. Het biedt een grote kans om meerdere (grote) bedrijven aan te laten haken bij het realiseren van duurzame energie oplossingen.
Bestemmingsplan belemmeringen en	Een nieuw te bouwen overdekt zwembad wordt aangemerkt als cat.2 met maximale afstand 30m tot woningbouw. Dit levert bij locatie De Woongaard geen

procedure	problemen op. Op bedrijventerrein de Aam zijn een aantal bedrijven met milieucat 4.2. en eventuele belemmeringen dienen nader onderzocht te worden. De voorgestelde plek van de nieuwbouw past niet binnen het vingerende bestemmingsplan. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal noodzakelijk zijn.
Gebiedsontwikkeling	Een nieuw sportcentrum op locatie De Woongaard sluit zeer goed aan bij een eventuele ontwikkeling van Rijnstate. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Dit trekt weer andere bedrijven aan op het gebied van zorg, gezondheid en sport. Tevens sluit dit goed aan bij de Visie van Elst zuidoost uit 2012 en de Herijking Ontwikkelingsstrategie uit 2016 en kunnen beide ontwikkelingen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost. Een nieuw sportcentrum op locatie De Woongaard sluit zeer goed aan bij de ontwikkelingen van Westeraam/Lyceum betreffende het concentreren en versterken van functies betreffende onderwijs (primair en voortgezet), sport en naschoolse opvang. In geval van een sportcentrum op De Woongaard, kan een woning-bouwontwikkeling op Het Klooster ook aansluiten bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Te denken valt aan woningbouwconcepten voor ouderen.
Bouwopgave	Op locatie De Woongaard zijn geen bouwbelemmeringen.
Spreiding voor Primair Onderwijs	Uit Hst 2.2 van het rapport capaciteitsonderzoek binnensport Els valt op te maken dat de binnensportaccommodaties in de kern Elst een goede spreiding kennen voor het Primair Onderwijs. Met een verplaatsing van het multifunctioneel sportcomplex naar locatie Het Klooster zal een oost west spreiding gehandhaafd blijven. Het aantal af te leggen meters te voet voor basisschool De Esdoorn en Sunte Werfert valt binnen de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs". Voor beide scholen bedraagt de afstand 0,9 km.
Mogelijkheden andere functies	Op locatie De Woongaard zijn ook andere functies denkbaar. De locatie is een geschikte inbreidingslocatie, maar dient een andere profilering te krijgen dan rijwoningen. De prioriteringscommissie heeft aangegeven dat voor deze locatie, gelegen tussen onderwijs en bedrijvigheid en met een mogelijke komst van Rijnstate, een herijking van de ontwikkelingsstrategie op zijn plaats is.
Samenvattend	Locatie De Woongaard ligt centraal gelegen binnen het verzorgingsgebied. Onderscheidend is de goede ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Rechtstreeks gelegen aan het station en bushalte voor alle buslijnen. Wel dient de mobiliteit van het gebied onderzocht te worden. Er kan een grote sprong worden gemaakt met het verduurzamen van het gebied. Naast een eventuele ontwikkeling van Rijnstate, biedt een nieuw sportcentrum een grote kans om meerdere (grote) bedrijven aan te laten haken bij het realiseren van duurzame energie oplossingen. Een nieuw multifunctioneel sportcentrum sluit heel goed aan bij een eventuele ontwikkeling van Rijnstate. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Beide ontwikkelingen kunnen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost.



4.	Nieuwbouw op locatie De Vinkenhof
Bereikbaarheid	De locatie De Vinkenhof is zuidelijk gelegen in Elst naast de nieuwe locatie voor het voortgezet onderwijs van het OBC. Voor de kernen Valburg, Slijk Ewijk en Oosterhout uit het primaire verzorgingsgebied is de locatie goed bereikbaar. Voor Nijmegen-noord (8%) is de locatie ook goed bereikbaar. Voor Arnhem-zuid (26% van de bezoekers) uit het secundaire verzorgingsgebied is de locatie slecht gelegen. De locatie is goed bereikbaar voor de auto en fiets. Een bushalte stopt op de Kerkeakkers. Parkeren wordt op eigen terrein aan de zuidzijde opgelost. In geval van grote drukte bij toernooien of afzwemmen in het weekeinde, kan parkeren ook op eigenterrein opgelost worden.
Mobiliteit	Olympiasingel is een goed benutte route, waarvan een goede doorstroming van het verkeer tijdens de spits onder druk staat. De mobiliteit van het gebied dient bij ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel sportcentrum en een toekomstige woningbouwontwikkeling van De Pas onderzocht te worden.
Stedenbouwkundige kwaliteit	Stedenbouwkundig valt een nieuw multifunctioneel sportcentrum goed in te passen op de bestaande locatie. Uit een eerste programmastudie blijkt dat een noord-zuid oriëntatie wenselijk is. Een aansluiting bij de nieuwe locatie van het OBC is goed te realiseren.
Duurzaamheid	Het nieuwe multifunctionele sportcentrum zal op zichzelf ‘gasloos’ worden gerealiseerd. Een aansluiting bij de ontwikkeling van het OBC biedt een kans om het gebied te verduurzamen.
Bestemmingsplan belemmeringen en procedure	Een nieuw te bouwen overdekt zwembad wordt aangemerkt als cat.2 met maximale afstand 30m tot woningbouw. Bij de voorgestelde noord-zuid oriëntatie zal dat geen problemen opleveren. Belemmeringen vanuit de omgeving zijn er niet. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal noodzakelijk zijn.
Gebiedsontwikkeling	Een nieuw sportcentrum op locatie De Vinkenhof sluit goed aan bij de ontwikkelingen betreffende het concentreren en versterken van functies van onderwijs (primair en voortgezet) en sport.

Bouwopgave	Op locatie De Vinkenhof zijn geen bouwbelemmeringen.
Spreiding voor Primair Onderwijs	Uit Hst 2.2 van het rapport capaciteitsonderzoek binnensport Els valt op te maken dat de binnensportaccommodaties in de kern Elst een goede spreiding kennen voor het Primair Onderwijs. Met een verplaatsing van het multifunctioneel sportcomplex naar locatie De Vinkenhof zal een oost-west- zuid spreiding gerealiseerd worden. Voor basisschool De Esdoorn en Sunte Werfert ontstaat een probleem voor bewegingsonderwijs. Voor beide scholen bedraagt het aantal af te leggen meters te voet meer dan 1 km. Dit valt niet meer binnen de “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs” van de gemeente Overbetuwe.
Mogelijkheden andere functies	Op locatie De Vinkenhof zijn ook andere functies denkbaar. De locatie is een zeer geschikte uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw.
Samenvattend	Locatie De Vinkenhof is zuidelijk gelegen in Elst naast de nieuwe locatie voor het voortgezet onderwijs van het OBC. Voor de bediening van het primaire en het secundaire verzorgingsgebied is de locatie minder goed bereikbaar. De mobiliteit van het gebied dient onderzocht te worden. Met een verplaatsing van het multifunctioneel sportcentrum naar locatie De Vinkenhof, ontstaat voor basisschool De Esdoorn en Sunte Werfert een probleem voor bewegingsonderwijs. Voor beide scholen bedraagt het aantal af te leggen meters te voet niet meer binnen de “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs”.