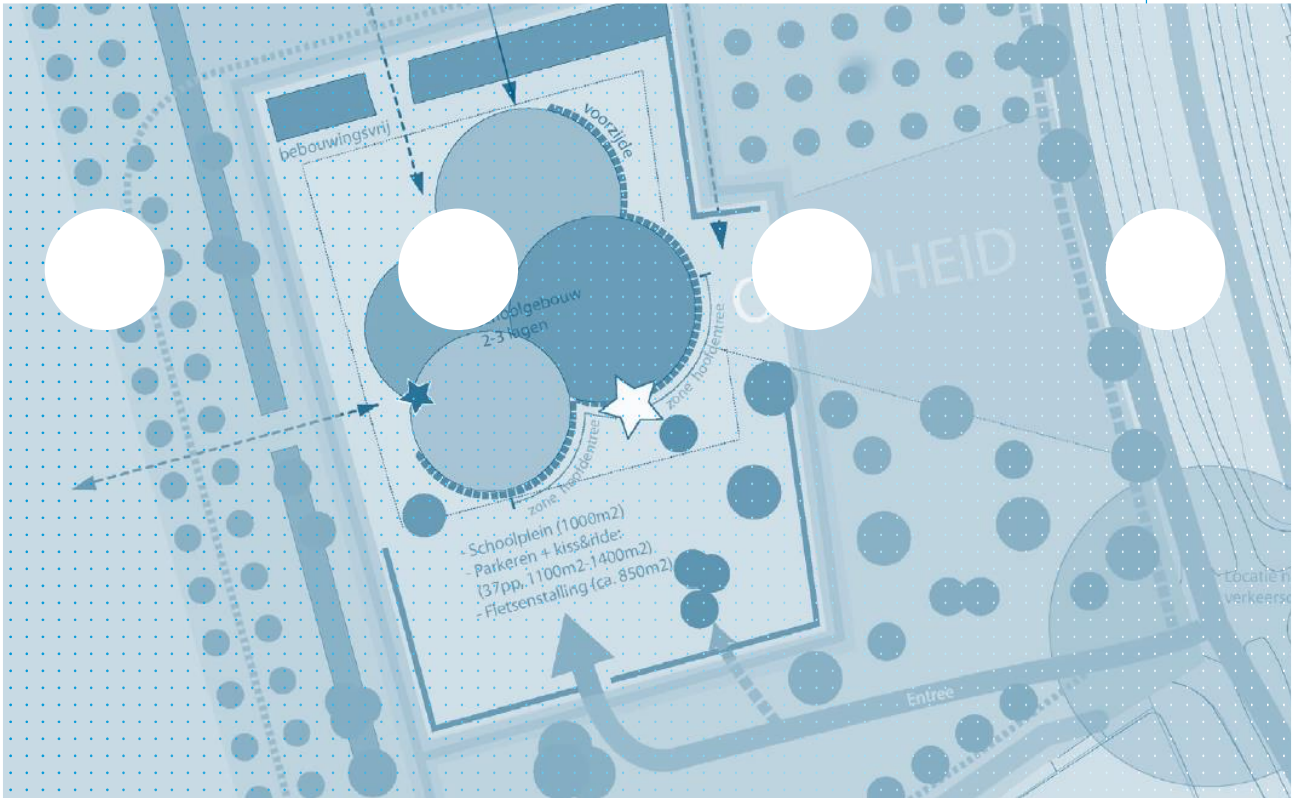




Laddertoets Over Betuwe College

Elst – Gemeente Overbetuwe

Stec Groep aan Gemeente Overbetuwe

Lukas Meuleman & Martijn van den Bosch
2 oktober 2018

Gemeente Overbetuwe

Mevrouw C. van der Biezen
Postbus 11
6660 AA Elst

Per e-mail: c.vanderbiezen@overbetuwe.nl

Projectnummer: 17.234

Laddertoets Over Betuwe College

Elst – Gemeente Overbetuwe

Stec Groep aan Gemeente Overbetuwe

Lukas Meuleman & Martijn van den Bosch
2 oktober 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Een nieuw Over Betuwe College aan de zuidelijke rand van Elst.....	5
2.2	Plan OBC kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling	6
2.3	Plangebied voor OBC ligt buiten bestaand stedelijk gebied	7
2.4	Ruimtelijk verzorgingsgebied: kern Elst.....	8
3	Plan nieuw OBC Elst voorziet in behoefte	10
3.1	Plan nieuw OBC Elst voorziet in een vervangingsbehoefte: het plan gaat bovendien gepaard met een grotere onttrekking van onderwijsplekken op andere plekken Elst.....	10
3.2	Vraag naar voortgezet onderwijsplekken in Elst neemt komende 10 jaar licht af.....	11
3.3	Over Betuwe College speelt met toevoeging van vierkante meters aan de voorraad in op toenemende kwantitatieve ruimtevraag in Elst en huidig tekort voor OBC Elst	13
3.4	Over Betuwe College voorziet bovendien in kwalitatieve behoefte.....	14
4	Behoefte kan niet binnen BSG landen	15
4.1	Beoordeling alternatieven bestaand stedelijk gebied (BSG) noodzakelijk	15
4.2	Vier potentiële alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied	15
4.3	Milieustraat en centrumlocaties zijn niet redelijkerwijs beschikbaar (te maken).....	16
4.4	Voormalige OBC locaties zijn niet geschikt (te maken)	17
5	Conclusie	19
5.1	Plan OBC voorziet in kwantitatieve behoefte.....	19
5.2	Ook kwalitatief voorziet het OBC in een behoefte.....	19
5.3	Geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.....	19

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Gemeente Overbetuwe overweegt aan de zuidwestrand van Elst een nieuw schoolgebouw te faciliteren voor het Over Betuwe College (OBC), ter vervanging van twee bestaande schoollocaties. Beide bestaande schoollocaties van deze school ('Van der Duyn van Maasdamstraat' en de 'Mozartstraat') zijn sterk verouderd. Geen van beide locaties leent zich voldoende voor (ver)nieuwbouw. Daarom wil gemeente Overbetuwe de bouw van een schoolgebouw op uitleglocatie 'Vinkenhof' aan De Bussel in Elst faciliteren. Hiervoor is reeds een locatiestudie en notitie met ruimtelijke uitgangspunten opgesteld en een haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouw uitgevoerd.

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied voorziet nog niet in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een schoolgebouw of andersoortige maatschappelijke voorziening. Om de ontwikkeling van het nieuwe Over Betuwe College mogelijk te maken, is er daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Gemeente Overbetuwe is zich bewust van de noodzaak om de behoefte aan dit plan te toetsen en te onderbouwen in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Voorliggend rapport toetst de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.



1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling op behoefte volgens de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de school in het plan in een behoefte en welke eventuele kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van deze toets op de Ladder, zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante onderzoeken en beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 toetsen we het plan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Ten slotte gaan we in hoofdstuk 4 in op de vraag of de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt of niet, en of er alternatieve locaties geschikt(er) zijn voor de ontwikkeling van het OBC.

2 Uitgangspunten

2.1 Een nieuw Over Betuwe College aan de zuidelijke rand van Elst

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan voor de nieuwe locatie voor het OBC in Elst. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel OBC Elst

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Locatie 'Vinkenhof' aan de Zuidelijke rand van de kern Elst, grenzen aan wijk De Wuurde • Gelegen nabij woongebied en voorzieningen waaronder basisscholen SKO Batavorum en 't Startblok • Ontsloten via Bussel richting de Rijksweg Zuid en richting A15 en A325 (knooppunt Ressen)
Huidige bestemming	• Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (2014) gemeente Overbetuwe • Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachting 2'
Beoogde bestemming	• Beoogde bestemming 'Maatschappelijk' • Daaromheen groenvoorzieningen met boomgaard, laanbomen en uitloopgebied (park) • Bufferzone tussen schoolgebouw en woningen aan Papekamp
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Nee, het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	• Lokaal, primair kern Elst
Locatieprofiel	

2.2 Plan OBC kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarbij wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo geldt dat voor ‘andere stedelijke ontwikkelingen’ waaronder scholen, vaak geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Het plan voor het nieuwe OBC Elst zal naar verwachting planologisch een schoolgebouw van ongeveer 4.400 m² mogelijk maken. Dit moet worden gerealiseerd op een perceel van circa 8.000 m², waarvan circa 5.750 m² verharding en bebouwing¹. Mogelijk valt het uiteindelijke aantal vierkante meters hoger of lager uit, maar de omvang van het te ontwikkelen schoolgebouw valt in ieder geval ruimschoots boven de grens van 500 m². Dit betekent dat het beoogde plan voor OBC Elst zich kwalificeert als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is verder relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is Buitengebied Overbetuwe (2014). De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘agrarisch’ (met dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 2’). Het huidige bestemmingsplan maakt daarmee geen stedelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk. Met het plan voor een nieuw schoolgebouw van het Over Betuwe College op locatie ‘Vinkenhof’ is bovendien sprake van substantieel nieuw ruimtebeslag en functieverandering van zodanige aard en omvang, dat er in onze visie sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is daarmee in beginsel Ladderplichtig.

¹ Gemeente Overbetuwe, 2017: ‘Locatiestudie Huisvesting OBC Elst’

2.3 Plangebied voor OBC ligt buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of de locatie Vinkenhof voor het Over Betuwe College binnen of buiten BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Figuur 1 geeft de ligging en bestemming van locatie Vinkenhof weer (rood omlijnd). Het plangebied is nog onbebouwd, en aan twee zijden hoofdzakelijk omsloten door woningbouw, met daarnaast een sportcomplex en een basisschool. Het plangebied grenst hier echter niet direct aan, zo blijkt uit de door de gemeente opgestelde ruimtelijke uitgangspunten voor het nieuwe Over Betuwe College. Om overlast te voorkomen wordt bewust een ruime afstand tot bestaande bebouwing aan. Het plangebied zelf, en de gebieden ten zuiden en westen daarvan zijn onbebouwd en worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Op basis van voorgaande taxeren wij dat uw plan geen onderdeel van het stedelijke weefsel van Elst uitmaakt, en dus geen onderdeel van het BSG van Elst is.

Naast de hiervoor genoemde definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of maatschappelijk uitsluit, dan is doorgaans geen sprake van BSG². Volgens de nu geldende bestemming (‘Agrarisch’ met dubbelbestemming ‘Waarden’) is aan het plangebied op dit moment geen stedelijke functie toegekend. Gezien de ligging en bestemming van het plan, taxeren wij dat de locatie ook juridisch niet als BSG beschouwd kan worden. Een afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor noodzakelijk.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging locatie Vinkenhof OBC Elst



Bron: 2018, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2018.

² Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340

2.4 Ruimtelijk verzorgingsgebied: kern Elst

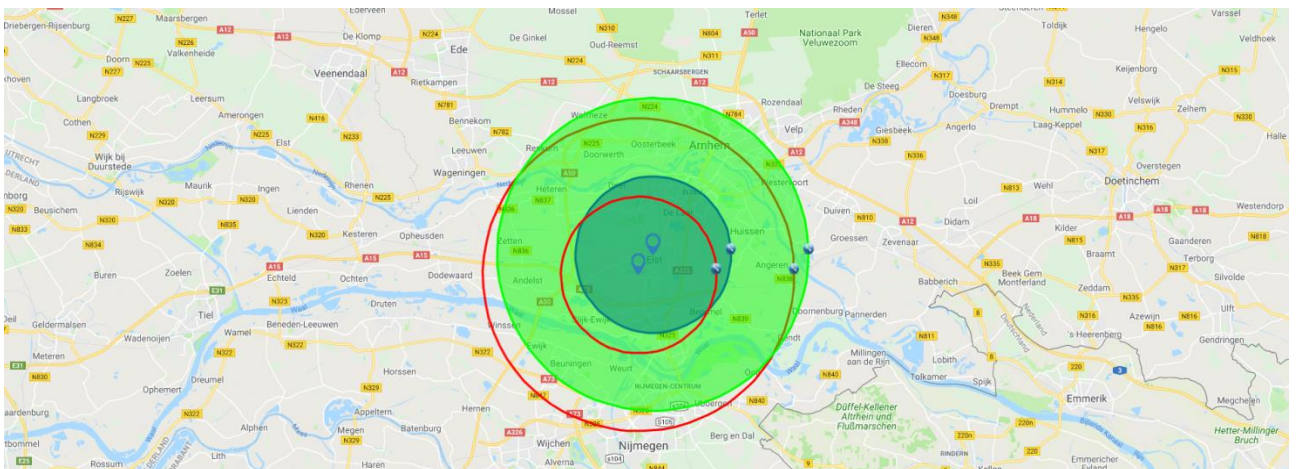
Bij de beschrijving van de behoefte aan de nieuw te bouwen school in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Wij taxeren, dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het beoogde plan voor het nieuwe OBC bestaat uit de kern Elst. Hierna leggen we uit waarom:

Ruim 60% van de leerlingen van OBC woont binnen een straal van 5 kilometer van de school

Als we kijken naar de herkomst van de leerlingen op het huidige OBC Elst op postcodeniveau, dan zien we dat meer dan de helft van de leerlingen (circa 60%) woont binnen een straal van vijf kilometer ten opzichte van de huidige OBC locaties (zie de blauwe straal in figuur 2). Gesteld kan worden dat het verzorgingsgebied dus relatief lokaal georiënteerd is. De kern Elst valt volledig binnen deze straal van vijf kilometer (en daarnaast onder andere enkele randen van Arnhem Zuid en Nijmegen Noord).

Kijken we naar de grotere regio, dan blijkt bovendien dat meer dan 95% van de leerlingen binnen een straal van tien kilometer rondom de huidige OBC locaties woont (zie de groene straal figuur 2). Daarbinnen valt vrijwel de gehele gemeente Overbetuwe, en grote delen van gemeente Arnhem en Nijmegen. Dit sluit ook aan bij de bevindingen uit het onderzoek in de Transitieatlas primair en voortgezet onderwijs (2017) van de regionale schoolbesturen in Lingewaard en Overbetuwe: dat een reisafstand van 10 tot 15 kilometer tot een middelbare school voor leerlingen maximaal aanvaardbaar is gebleken.

Figuur 2: Herkomst leerlingen OBC Elst 2017 (groen/blauw) en indicatie toekomstige situatie (rood)



Bron: 2018, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018, afgerond op vijftallen (De blauwe cirkel is een straal van 5 kilometer rondom de huidige locaties van OBC Elst. De groene cirkel is een straal van 10 kilometer. De rode cirkels geven een indicatie van de toekomstige situatie, na verplaatsing van OBC Elst naar locatie Vinkenhof.)

Projecteren we deze gegevens op de toekomstige situatie voor het OBC Elst, met huisvesting op locatie Vinkenhof, dan krijgen we een indicatie van de mate waarin het ruimtelijke verzorgingsgebied voor het OBC zou kunnen veranderen (zie rode stralen in figuur 2). Uit deze indicatieve analyse maken we op dat het ruimtelijke verzorgingsgebied voor het OBC naar verwachting slechts beperkt verandert. Gezien het OBC zich slechts over een beperkte afstand binnen de kern Elst verplaatst, zijn er geen versturende effecten op de reguliere leerlingstromen te verwachten.

Effecten van verplaatsing OBC op zwaartepunt ruimtelijk verzorgingsgebied gering

Met de plannen voor het nieuwe OBC in Elst wordt een samenvoeging van twee bestaande voortgezet onderwijslocaties, op één nieuwe locatie aan de zuidelijke rand van Elst voorzien. In de Leerlingenprognose van Pronexus is reeds rekening gehouden met reguliere leerlingstromen vanuit onder andere Arnhem en Nijmegen naar het OBC in Elst. Wij taxeren dat de effecten op de

leerlingenstromen vanuit Arnhem, Lent en Nijmegen gering zullen zijn, en dat dit daarmee geen wezenlijke gevolgen voor de Leerlingenprognose voor het OBC in Elst zal hebben³. Door verplaatsing van het OBC op relatief korte afstand binnen de kern Elst zijn daarmee geen ontwrichtende effecten op de regionale leerlingenstromen en scholenstructuur te verwachten.

Ruimtelijke afweging dient plaats te vinden binnen kern Elst: verplaatsing OBC buiten Elst heeft in potentie versturende effecten op leerlingenstromen en de scholenstructuur in de regio

Bovenstaande analyse benadrukt dat het zwaartepunt van het ruimtelijke verzorgingsgebied van het OBC in de kern Elst ligt. Ook geeft deze analyse een indicatie van de mogelijke effecten als, voor het OBC (vanuit de Laddersystematiek) naar een groter ruimtelijk verzorgingsgebied dan de kern Elst zou worden gekeken. Verplaatsing van het OBC buiten Elst (bijvoorbeeld naar een kern als Valburg, of Arnhem Schuytgraaf) zou naar verwachting grote versturende effecten hebben op de leerlingenstromen en scholenstructuur in Elst, gemeente Overbetuwe en de grotere regio. De herkomstgebieden van leerlingen binnen een straal van vijf en van tien kilometer zouden daarmee flink wijzigen. Het verplaatsen van het OBC naar een andere kern dan Elst, is daarmee in onze ogen niet realistisch. Zo bezien is enkel een afweging van locatiealternatieven binnen de kern Elst realistisch en noodzakelijk.

Bovendien is in de Leerlingenprognose van Pronexus⁴, voor de scholen in gemeente Overbetuwe (waaronder het OBC) al rekening gehouden met de reguliere regionale instroom van leerlingen (onder andere vanuit andere kernen in de gemeente en vanuit omliggende gemeenten in de regio als Arnhem en Nijmegen). Zo blijkt ook uit contact met Pronexus: er wordt bevestigd dat de leerlingenprognose voor Overbetuwe en voor het OBC al rekening houdt met de 'normale' instroom vanuit andere kernen en gemeenten in de regio (waaronder Arnhem en Nijmegen). Ook Pronexus geeft aan geen wezenlijke wijzigingen in de prognose te verwachten door verplaatsing van het OBC binnen de kern Elst.

Tussen de regionale schoolbesturen (primair- en voortgezet onderwijs) vindt in de regio afstemming plaats (Transitieatlas 2017). Zo is bijvoorbeeld instemming van alle regionale schoolbesturen vereist, wanneer een onderwijsinstelling meer dan drie kilometer wilt verplaatsen ten opzichte van de huidige locatie: om ongewenste en versturende effecten op leerlingenstromen en de regionale scholenstructuur te voorkomen.

Gezien bovenstaande analyse, taxeren we dat de effecten op het ruimtelijke verzorgingsgebied, door verplaatsing van het OBC naar de nieuwe locatie Vinkenhof beperkt zullen zijn. Gezien de ligging, aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zal het zwaartepunt van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor deze nieuwe locatie van het OBC overeenkomen met de kern Elst.

³ Pronexus heeft aangegeven deze inschatting te onderschrijven, en voorziet eveneens geen belangrijke gevolgen voor de voor OBC Elst opgestelde leerlingenprognose, bij verplaatsing van het OBC naar de nieuwe locatie Vinkenhof.

⁴ Zie ook: Pronexus, Gemeente Overbetuwe, 2017: 'Leerlingenprognose en ruimtebehoefte voortgezet onderwijs 2017'.

3 Plan nieuw OBC Elst voorziet in behoefte

Nu het ruimtelijke verzorgingsgebied voor uw plan is vastgesteld op de kern Elst, beschrijven we in dit hoofdstuk de behoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied aan het voorgenomen plan. Daartoe omschrijven we ten eerste de beoogde ontwikkelingen die het plan teweeg zal brengen. Vervolgens stellen we vast wat de vraag naar onderwijsruimte de komende tien jaar in het ruimtelijke verzorgingsgebied zal bedragen. Daarna gaan we in op de kwalitatieve aspecten van het aanbod voortgezet onderwijsvoorzieningen binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte voor de komende tien jaar. Daaruit blijkt dat het plan binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied, kan voorzien in een additionele behoefte aan (voortgezet) onderwijsruimte de komende tien jaar. Hierna lichten we de ontwikkeling van de vraag, aanbod en de behoefte toe.

3.1 Plan nieuw OBC Elst voorziet in een vervangingsbehoefte: het plan gaat bovendien gepaard met een grotere onttrekking van onderwijsplekken op andere plekken Elst

Plan nieuw OBC voorziet in onttrekking 25 plekken voor leerlingen in ruimtelijk verzorgingsgebied

Het beoogde plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw in de kern Elst. Deze nieuwe locatie voor het Over Betuwe College, dient ter vervanging van twee bestaande schoollocaties van deze onderwijsinstelling: het plan voor de nieuwe locatie van het OBC Elst voorziet daarmee in een vervangingsvraag. Beide bestaande schoollocaties van deze school (aan de Van der Duyn van Maasdamstraat en aan de Mozartstraat) zijn sterk verouderd. Geen van beide 'oude' locaties leent zich voldoende voor (ver)nieuwbouw, zo blijkt uit de haalbaarheidsstudie van PentaRho (2015).

Daarom beoogt de gemeente de bouw van een schoolgebouw op uitleglocatie Vinkenhof aan De Bussel in Elst. De huidige colleges – nu goed voor in totaal 650 leerlingen - worden samengevoegd tot één schoolgebouw. Het nieuwe Over Betuwe College zal ruimte bieden aan 625 leerlingen: per saldo worden er 25 plekken in het voortgezet onderwijs in Elst uit de voorraad onttrokken.

Bestaande OBC locaties te klein voor huidige en toekomstige ruimtebehoefte: omvang nieuw OBC voorziet wel in ruimtebehoefte

Uit het groeidocument van OBC Elst (2017) blijkt dat het huidige college aan de Van der Duyn van Maasdamstraat circa 2.050 m² bvo oppervlak aan onderwijsruimte heeft. Het huidige college aan de Mozartstraat biedt ruimte aan circa 1.490 m² bvo onderwijsruimte (incl. de 'vaste' noodgebouwen van 415 m² bvo, en excl. de tijdelijke noodlokalen van 230 m²). Op dit moment bieden de OBC colleges gezamenlijk dus ruimte aan zo'n 3.540 m² bvo onderwijsruimte, bij een leerlingenaantal van circa 650 leerlingen.

Op basis van de VNG normen voor het bepalen van de ruimtebehoefte voor voortgezet onderwijs, becijfert Pronexus in haar ruimtebehoefteprognose voor Gemeente Overbetuwe (2017) dat de reële ruimtebehoefte voor het OBC Elst, bij zo'n 650 leerlingen op dit moment, circa 4.540 m² bvo bedraagt. De werkelijke onderwijsruimte van het OBC Elst is op dit moment dus fors kleiner dan de reële ruimtebehoefte (circa 1.000 m² bvo kleiner). Met het nieuwe OBC college wordt één nieuwe locatie van circa 4.400 m² bvo beoogd, waarmee beter wordt aangesloten bij de reële ruimtebehoefte van het OBC Elst.

Naast OBC nog drie andere voorgezet onderwijsinstellingen in gemeente, waarvan twee in Elst

Zoals ook in tabel 3 te zien is, zijn er naast OBC nog drie andere voorgezet onderwijsinstellingen in gemeente Overbetuwe, waarvan twee in de kern Elst. Ook hebben alle voortgezet onderwijs scholen in Elst een openbaar profiel. Geen van de scholen in Elst of de gemeente Overbetuwe kent een specifiek profiel,

bijvoorbeeld naar specifiek thematisch onderwijs, godsdienst of levensovertuiging. Ook het huidige OBC heeft een openbaar profiel met VMBO-HAVO niveau, dat zal in principe niet wijzigen door realisatie van de nieuwe locatie.

Tabel 3: Huidige voortgezet onderwijs scholen in gemeente Overbetuwe

School	Kern	Type	Niveau's	Aantal leerlingen 2017
Hendrik Pierson College	Zetten	Openbaar	VMBO, HAVO en VWO	1.130
Over Betuwe College Elst	Elst (huidig: 2 locaties)	Openbaar	VMBO en HAVO	650
Het Westeraam	Elst	Openbaar	VMBO	310
Lyceum Elst	Elst	Openbaar	VMBO, HAVO en VWO	720

Bron: 2017, Pronexus, gemeente Overbetuwe, OBC Elst, HPC Zetten, Het Westeraam, Lyceum Elst: bewerking Stec groep, 2018.

3.2 Vraag naar voortgezet onderwijsplekken in Elst neemt komende 10 jaar licht af

We bekijken de additionele vraag naar plekken voor leerlingen in het voortgezet onderwijs voor de komende tien jaar (2018-2028) binnen de eerder afgebakende marktregio Elst. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele leerlingenprognose van Pronexus (2017). Uitgangspunt is dat iedere extra leerling zich één-op-één vertaalt in de vraag naar één extra onderwijsplek voor leerlingen in het voortgezet onderwijs.

Het aantal leerlingen in Elst neemt tot 2028 licht af, maar groeit in de jaren daarna met 70 leerlingen

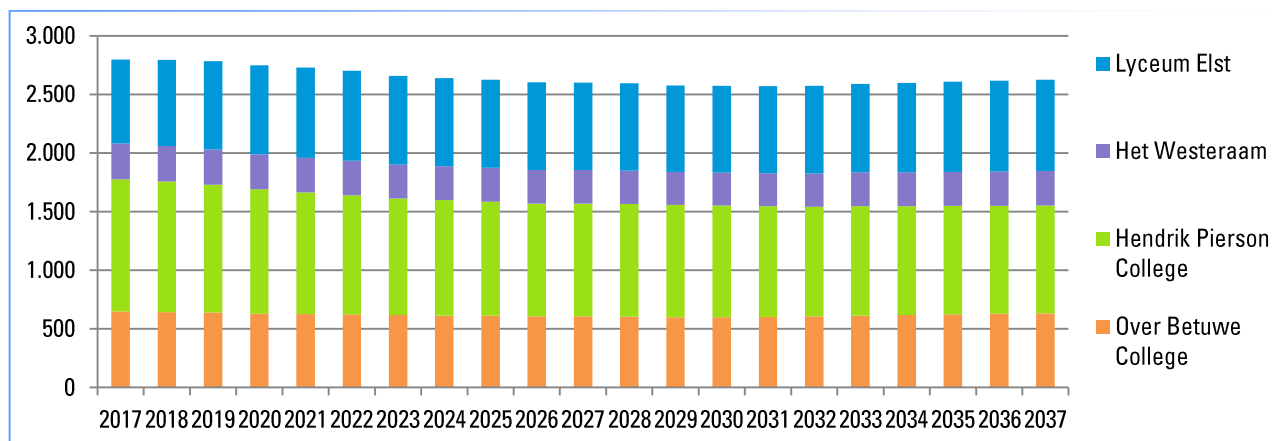
In opdracht van de gemeente Overbetuwe is door Pronexus een Leerlingenprognose voor het Voortgezet onderwijs in de gemeente uitgevoerd. In deze prognose zijn drie middelbare scholen in Elst meegenomen (Over Betuwe College, Het Westeraam en Lyceum Elst) en één in de kern Zetten (Hendrik Pierson College). Voor de totale gemeente wordt van 2018 tot 2028 een afname van circa 200 leerlingen verwacht, met name door een forse daling van het aantal leerlingen uit Valburg-Heteren voor deze onderwijsinstellingen. Voor de tien jaar daarna wordt een lichte toename van ongeveer 30 leerlingen verwacht.

Vooral in de kern Zetten wordt een afname verwacht, leerlingenaantal Elst blijft relatief stabiel

In Elst zelf wordt een geringere afname verwacht van circa 50 leerlingen tot 2028. In de tien jaar daarna wordt juist een toename van circa 70 leerlingen verwacht (zie 'totaal' bij tabel 4). Over een periode van twintig jaar neemt het aantal leerlingen in Elst dus per saldo met 20 leerlingen toe volgens de prognose.

Ingezoomd op het Over Betuwe College, wordt tot 2027 een afname van circa 40 leerlingen verwacht, en een toename van ongeveer 25 leerlingen voor de tien jaar daarna. Over een periode van twintig jaar neemt het aantal leerlingen per saldo met 15 leerlingen af volgens de prognose (zie figuur en tabel hieronder).

Figuur 2: Leerlingenontwikkeling per instelling 2018 t/m 2037



Bron: 2017, Pronexus, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018.

Tabel 4: leerlingenprognose per instelling gemeente Overbetuwe 2018 t/m 2037

	2018	2028	2037	Vraag 2018-2028	Vraag 2018-2037
Hendrik Pierson College	1.110	960	920	-151	-190
Over Betuwe College	645	605	630	-39	-15
Het Westeraam	305	285	295	-19	-10
Lyceum Elst	735	745	780	9	45
Totaal	2.795	2.595	2.625	-200	-170

Bron: 2017, Pronexus, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018.

Ook ruimtevraag in heel Overbetuwe neemt licht af, ruimtevraag in Elst neemt toe

In de Leerlingenprognose is een raming gemaakt van de toekomstige ruimtevraag. Deze is gebaseerd op het aantal leerlingen en de criteria van het VNG voor de bepaling van de ruimtevraag voor voortgezet onderwijs (zie tabel 5). In Elst wordt een toename verwacht van circa 615 m² tot 2028 en een toename van circa 470 m² van 2028 t/m 2037. Op een middellange tot lange termijn neemt de ruimtebehoefte in Elst dus toe. De dalende ruimtevraag in de gehele gemeente Overbetuwe de komende tien jaar, komt hoofdzakelijk voor rekening van het Hendrik Pierson College in Zetten (-995 m² bvo).

Tabel 5: Ruimteprognose per instelling gemeente Overbetuwe 2018 t/m 2037⁵

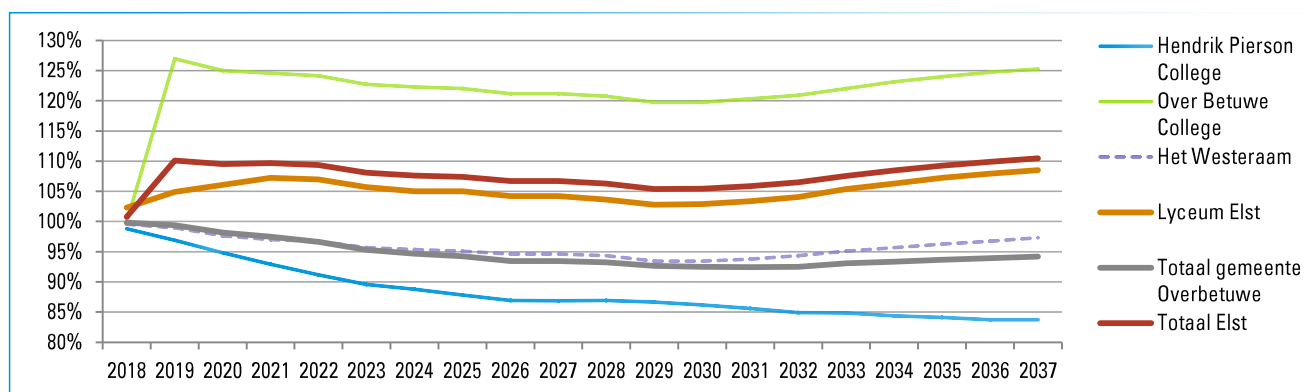
	2018	2028	2037	Vraag 2018-2028	Vraag 2018-2037
Hendrik Pierson College	8.290	7.295	7.025	-995	-1.265
Over Betuwe College	3.540 ⁶	4.275	4.435	735	895
Het Westeraam	3.340	3.165	3.265	-175	-75
Lyceum Elst	4.395	4.450	4.660	55	265
Totaal	20.540	19.185	19.385	-380	-180

Bron: 2017, Pronexus, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018.

Ruimteprognose Over Betuwe College blijft over langere periode stabiel

Voor het Over Betuwe College zelf wordt tot 2028 een toename van de ruimteprognose van circa 735 m² bvo verwacht, en een lichte toename van ongeveer 160 m² bvo voor de tien jaar daarna: per saldo een toename van circa 895 m² over 20 jaar. Deze groeiende ruimteprognose voor het OBC Elst wordt met name veroorzaakt door het eerdergenoemde feit, dat de huidige OBC locaties (met totaal zo'n 3.540 m² bvo) fors kleiner zijn dan het reële onderwijsoppervlak waar behoefte aan is vanuit het huidige en toekomstige aantal leerlingen op het OBC Elst (ruimtebehoefte o.b.v. 645 leerlingen in 2018 circa 4.540 m² bvo, en o.b.v. circa 605 leerlingen in 2028 zo'n 4.275 m² bvo).

Figuur 3: Ruimteprognoseontwikkeling per instelling 2018 t/m 2037



Bron: 2017, Pronexus, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018.

⁵ Gebaseerd op het aantal leerlingen, en maal de ruimtecriteria van het VNG voor specifieke vormen van voortgezet onderwijs. Hierdoor kan de capaciteit per m² bij het Lyceum Elst met een hoger aantal leerlingen lager liggen dan bij het Over Betuwe College.
⁶ Oppervlakte van de huidige twee locaties OBC Elst o.b.v. werkelijke situatie op dit moment is 3.540 m² (reële ruimteprognose o.b.v. aantal leerlingen 2018 is 4.540 m² volgens Pronexus prognose o.b.v. VNG normen). Voor de overige scholen in Overbetuwe gaan we er van uit dat het huidige onderwijsoppervlak aansluit bij de reële ruimtebehoefte voor die onderwijsinstellingen o.b.v. huidige aantal leerlingen.

3.3 Over Betuwe College speelt met toevoeging van vierkante meters aan de voorraad in op toenemende kwantitatieve ruimtevraag in Elst en huidig tekort voor OBC Elst

Aanbod: geschatte capaciteit bestaande voortgezet onderwijsvoorzieningen voor ca. 1.670 leerlingen

Afgaande op het huidige aantal leerlingen volgens de leerlingenprognose, de ruimtevraagaming en de werkelijke onderwijsruimte van de huidige OBC locaties, was er in gemeente Elst in 2017 een capaciteit voor ongeveer 2.800 leerlingen. Dit komt neer op een ruimtevraag van circa 20.580 m² bvo, zie tabel 6.

In de kern Elst werd er in 2017 aan ongeveer 1.670 leerlingen, en aan circa 11.200 m² bvo, ruimte geboden. Enkel gekeken naar het Over Betuwe College, is het aantal leerlingen in 2017 circa 650, dit komt neer op een ruimtevraag van circa 4.540 m² bvo. De werkelijke huidige oppervlakte van de onderwijsruimte van het OBC Elst, ligt met circa 3.540 m² bvo echter fors lager dan de reële ruimtevraag op basis van het huidige aantal leerlingen. Het OBC Elst is daarmee circa 1.000 m² bvo 'te klein' op dit moment, waarmee ook het verschil in de ruimtevraag en de werkelijke huidige onderwijsruimte in Elst en de gehele gemeente Overbetuwe circa 1.000 m² bvo is. Zoals ook te zien is in onderstaande tabel.

Tabel 6: Aanbod onderwijs scholen in gemeente Overbetuwe

School	Capaciteit ⁷ leerlingen 2017	Capaciteit onderwijsruimte 2017	Ruimtevraag onderwijsruimte 2017/2018
Over Betuwe College Elst	650	3.540 m ²	4.540 m ²
Het Westeraam	310	3.360 m ²	3.360 m ²
Lyceum Elst	720	4.300 m ²	4.300 m ²
Totaal Elst	1.670	11.200 m²	12.190 m²
Hendrik Pierson College	1.130	8.390 m ²	8.390 m ²
Totaal gemeente Overbetuwe	2.800	19.590 m²	20.580 m²

Bron: 2017, Pronexus, gemeente Overbetuwe: bewerking Stec groep, 2018. Afgerond op vijftallen. (Geschatte ruimtevraag 2017 volgens raming Pronexus, aansluitend op VNG standaarden voor berekening ruimtevraag)

Plan nieuw OBC sluit met toename van onderwijscapaciteit goed aan bij de toekomstige behoefteontwikkeling en huidige tekort aan onderwijsruimte op dit moment in Elst

De leerlingenprognose en de ruimtevraagaming gaan uit van een dalend leerlingenaantal voor het OBC. Met de komst van een nieuw OBC verdwijnen echter ook de twee oude locaties in Elst. Bovendien zijn de huidige OBC locaties te klein ten opzichte van de reële behoefte aan onderwijsruimte op dit moment, zo is hiervoor aangetoond. Zie ook tabel 7. Er komt een nieuw schoolgebouw voor circa 625 leerlingen⁸, ter vervanging van twee scholen die nu samen zo'n 650 plekken tellen. Per saldo betekent dit een onttrekking van 25 leerplekken. Voor Elst wordt tot 2028 een negatieve vraag van circa 50 leerlingen verwacht, waardoor een beperkt negatief saldo (-25) resteert. Daarmee sluit het plan goed aan op de (licht negatieve) ontwikkeling van de behoefte aan plekken voor leerlingen en de ruimtevraag voor voortgezet onderwijs in de kern Elst.

Tabel 7: Ontwikkeling additionele behoefte leerplekken/ruimtecapaciteit OBC 2018-2028

Ontwikkeling Elst	Aantal plekken voor leerlingen	Capaciteit voortgezet onderwijs
Onttrekking/sloop bestaande locaties OBC Elst	-650	3.540 m ²
Nieuwbouw OBC Elst	625	4.400 m ²
Totale toevoeging/onttrekking OBC Elst	-25	+860 m ²
Ontwikkeling leerlingen/ruimtevraag Elst 2018-2028	-50	+615 m ²
Saldo additionele behoefte	-25	-245 m ²

Bron: 2017, Pronexus, Gemeente Overbetuwe: bewerking Stec Groep, 2018. Afgerond op vijftallen.

Ontwikkeling Over Betuwe College voorziet in ruimtebehoefte vanuit vervangingsvraag

Voor het Over Betuwe College wordt tot 2028 een toename van de ruimtevraag verwacht (circa 735 m² bvo). Voor de tien jaar daarna wordt een lichte toename verwacht van ongeveer 160 m² bvo. Per saldo neemt de ruimtevraag over een langere periode (20 jaar) dus toe.

⁷ Er van uitgaande dat het huidige (2017) aantal leerlingen/onderwijsruimte de maximale capaciteit van de school bedraagt.

⁸ Zie de haalbaarheidsstudie Over Betuwe College Elst, Gemeente Overbetuwe, 2015

Qua ruimtevraag voorziet het plan voor het Over Betuwe College in een behoefte. Deze behoefte ontstaat voornamelijk door een actuele vervangingsopgave van twee bestaande schoolgebouwen van het Over Betuwe College. Daarnaast zijn de huidige OBC locaties fors kleiner gebleken dan de huidige en toekomstige ruimtevraag. Het nieuwe schoolgebouw biedt ruimte aan circa 4.400 m² bvo, terwijl er circa 3.540 m² verdwijnt. De vervanging van de twee oude locaties van OBC door één nieuwe betekent daarmee per saldo een toevoeging van circa 860 m² bvo. Voor kern Elst wordt tot 2028 een positieve vraag van circa 615 m² verwacht, waardoor vraag en aanbod per saldo nagenoeg in balans komen (-245 m² bvo).

3.4 Over Betuwe College voorziet bovendien in kwalitatieve behoefte

Naast een kwantitatieve behoefte voorziet het OBC eveneens in een kwalitatieve behoefte. We omschrijven hierna in hoeverre de ontwikkeling in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Huidige OBC locaties schieten kwalitatief te kort en zijn te krap voor aantal leerlingen en ruimtevraag

Het Groeidocument OBC Elst (2017) benoemt een aantal belangrijke kwalitatieve aspecten, waarin met de komst van het nieuwe OBC zal worden voorzien. Allereerst is de technische kwaliteit van de huidige twee OBC gebouwen op dit ontoereikend. De panden zijn sterk verouderd en kunnen niet voorzien in de moderne eisen van een schoolgebouw. De twee locaties zijn momenteel bovendien te klein voor het aantal leerlingen (en de daaraan gekoppelde ruimtevraag). Gezien het relatief sterk stijgende aantal leerlingen tot 2016, is in 2005 het tweede schoolgebouw aan de Mozartstraat in gebruik genomen als tijdelijk oplossing. Zowel onderwijstechnisch als organisatorisch is de afgelopen jaren echter gebleken dat onderwijs op twee verschillende locaties onwenselijk is, en dat clustering van het onderwijsaanbod van het OBC op één locatie gewenst is (bron: groeidocument OBC Elst, 2017).

Doordat de onderwijsvoorzieningen van het OBC op dit moment verspreid zijn over twee locaties, voldoet de onderwijsruimte niet aan diverse kwalitatieve aspecten. Zo is er niet één goede grote multifunctionele aula (die ook voor andere dan schoolse doeleinden te gebruiken is) die in de behoefte vanuit beide schoollocaties kan voorzien. Ook zijn er op dit moment onvoldoende werk- en practicumruimten beschikbaar. Bovendien zijn er onvoldoende goede spreekkamers.

Nieuwe leerlijn en onderwijskundige visie OBC Elst vragen om kwalitatief goed aansluitende onderwijsruimten

Om modern onderwijs te kunnen aanbieden, passend bij de STEAM leerlijn (Science, Technology, Engineering, Arts & Mathematics) die sinds 2017 op het OBC wordt aangeboden, is meer flexibele onderwijsruimte benodigd. Inclusief uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. Gevolg van het aanbieden van deze vorm van onderwijs is dat het gebouw naast klassikale onderwijsruimten, ook ruimte moet bieden aan werkplekken waar individueel of in groepsverband gewerkt kan worden. Ook vraagt de STEAM leerlijn om meer plekken waar geëxperimenteerd kan worden (techniek/vaklokalen) en waar digitale werkplekken zijn ingericht. De huidige OBC locaties kunnen onvoldoende voorzien in deze ruimten.

Bovendien sluit het clusteren van de onderwijsvoorzieningen op het OBC Elst beter aan bij de nieuwe leerlijn en onderwijskundige visie, zo blijkt ook uit het Groeidocument OBC Elst (2017). Ook is een sportaccommodatie (gymzaal en sportveld) nabij de nieuwe OBC locatie wenselijk. Tijdverlies door reizen tussen school en sportaccommodatie wordt hiermee zo veel mogelijk beperkt. Met de komst van de nieuwe locatie voor het OBC Elst wordt dan ook in kwalitatieve zin aangesloten bij de veranderende kwalitatieve behoefte aan het voorgezet onderwijs in Elst.

CONCLUSIE: HET NIEUWE OVER BETUWE COLLEGE VOORZIET IN BEHOEFTE

We concluderen op basis van onze analyse dat het plan voor het nieuwe OBC binnen het verzorgingsgebied in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet.

4 Behoefte kan niet binnen BSG landen

In hoofdstuk 2 werd duidelijk dat het OBC plan buiten BSG gelegen is. Het is daarom van belang om te checken of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte aan het plan. Uitgangspunt vanuit de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen beschikbaar (te maken) en/of geschikt (te maken) alternatieven zijn. In hoofdstuk 2 is het ruimtelijke verzorgingsgebied vastgesteld op de kern Elst: zo bezien is een afweging van locatiealternatieven binnen de kern Elst realistisch en noodzakelijk. In dit hoofdstuk gaan wij daar nader op in.

4.1 Beoordeling alternatieven bestaand stedelijk gebied (BSG) noodzakelijk

Op basis van een inventarisatie van gemeente Overbetuwe en OBC Elst (Locatiestudie voor de huisvesting van Over Betuwe College Elst, 2017) zijn er in de gemeente Overbetuwe momenteel vijf alternatieve locaties in potentie beschikbaar en als binnenstedelijk aan te merken. Deze locaties dienen in het kader van de Ladder te worden afgewogen.

Tabel 8: Potentiële alternatieve locaties o.b.v. inventarisatie gemeente Overbetuwe en OBC Elst

Potentiële alternatieve locaties Elst	Huidige situatie	Oppervlakte perceel in m²
Milieustraat	Huidige milieustraat	Ca. 12.600
Centrumlocatie Klooster	Divers gebruik	Ca. 10.900
Centrumlocatie Spoorlaan	Braakliggend	Ca. 7.100
Centrumlocatie Woongaard	Braakliggend	Ca. 21.200
De Pas	Agrarisch / groen	n.b.

Bron: 2017, Gemeente Overbetuwe & OBC Elst: bewerking Stec Groep, 2018.

Beoordeling alternatieve locaties op basis van drie hoofdcriteria

In onderstaande figuur zijn de drie hoofdcriteria voor het maken van een goede alternatievenafweging van locaties binnen BSG schematisch weergegeven. In de paragrafen hierna lichten we deze criteria en mogelijke redenerlijnen kort toe. Vervolgens beoordelen we de vijf locaties stapsgewijs op basis van deze criteria.

Figuur 4: stapsgewijze criteria voor alternatievenafweging locaties binnen BSG – OBC Elst

Ligt de locatie (volledig of deels) binnen BSG?

Is de locatie redelijkerwijs beschikbaar (te maken)?

Is de locatie redelijkerwijs geschikt (te maken)?

Bron: Stec Groep, 2018.

4.2 Vier potentiële alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied

LIGGEN DE LOCATIES (VOLLEDIG OF DEELS) BINNEN BSG?

Om een goede afweging van potentiële alternatieve locaties binnen BSG te kunnen maken, is het allereerst van belang om goed te beoordelen of de locaties inderdaad tot het bestaand stedelijk gebied van Elst

kunnen worden gerekend. Locaties die niet tot BSG behoren, hoeven immers niet afgewogen te worden. Deze afweging is gemaakt aan de hand van de, eerder in hoofdstuk 2 genoemde, criteria: bestemming, gebruik, en de mate waarin de locatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk weefsel.

Locatie De Pas ligt buiten BSG: de vier overige locaties dienen te worden afgewogen voor de Ladder

Op basis van onze analyse concluderen we dat van de potentiële alternatieven, enkel de locatie De Pas buiten BSG ligt. De beschikbare gronden binnen plangebied De Pas zijn nog niet bestemd als stedelijke functie en maken daarmee nog geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De beschikbare gronden in het plangebied De Pas zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (2014) bestemd als 'agrarisch' of 'groen'. De gronden zijn onbebouwd en niet in gebruik voor stedelijke functies. De onderliggende structuurvisie heeft onvoldoende juridische status om een gebied als BSG aan te merken. Bovenstaande leidt tot conclusie dat de beschikbare gronden op de locatie De Pas buiten BSG liggen. De locatie is geen (potentieel) reëel alternatief binnen BSG.

Voor de overige vier locaties geldt dat deze onderdeel uitmaken van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van de kern Elst en (grotendeels) stedelijke gebruiksdoeleinden hebben, waarbij stedelijke functies vanuit de bestemming tevens mogelijk worden gemaakt. We concluderen op basis van onze analyse aan de hand van de genoemde criteria, dat de overige vier locaties binnen BSG vallen. De locaties dienen als mogelijke alternatieve locatie te worden afgewogen voor de Ladder. In de paragraaf hierna gaan wij voor deze vier locaties in op de (mate van) beschikbaarheid.

4.3 Milieustraat en centrumlocaties zijn niet redelijkerwijs beschikbaar (te maken)

ZIJN DE LOCATIES REDELIJKERWIJS (EN OP KORTE TERMIJN) BESCHIKBAAR (TE MAKEN)?

Voor de alternatievenafweging in het kader van de Ladder is vervolgens van belang of de binnenstedelijke potentiële locaties redelijkerwijs (op relatief korte termijn) beschikbaar te maken zijn, of beschikbaar zullen komen. Of, dat er redelijkerwijs aanleiding is om aan te nemen dat een locatie op korte termijn beschikbaar zal komen (bijvoorbeeld in verband met een faillissement, of voorgenomen sluiting van een onderneming of maatschappelijke voorziening). Op basis van de informatie van de gemeente Overbetuwe, met betrekking tot de milieustraat en de centrumlocaties is gebleken dat geen van deze locaties redelijkerwijs (op korte termijn) beschikbaar (te maken) zijn. Hierna lichten we dit nader toe.

Milieustraat zal niet van functie/gebruik veranderen en zal niet op korte termijn beschikbaar komen

Uit eerder onderzoek van de gemeente, naar de toekomst van de milieustraten in Overbetuwe, is voor de locatie Milieustraat verkend of het opknappen of verplaatsen van de milieustraat een reële optie is. Uit deze studie is gebleken, dat het revitaliseren of verplaatsen van de Milieustraat geen reële optie is. Er is vervolgens besloten de milieustraat in Elst (en die in Andelst) te handhaven en dus niet te verplaatsen. Deze locatie is daarmee niet redelijkerwijs en op korte termijn beschikbaar. Daarmee vormt de locatie geen geschikt alternatief binnen BSG. Bovendien grenst het terrein aan de gemeentewerf, wat ruimtelijk gezien een onwenselijke situatie zou zijn (bijvoorbeeld om milieutechnische- en veiligheidsredenen).

Ook de centrumlocaties zijn niet redelijkerwijs en op korte termijn beschikbaar (te maken) en vormen daarmee geen geschikt alternatief

Voor de centrumlocaties (ook wel Elst Centraal genoemd) in Elst is in 2015 door de gemeente een herijkte ontwikkelingsstrategie opgesteld. Dit is een bevestiging van het stedenbouwkundige plan Elst Centraal (2012) dat in de raad is vastgesteld. Het college stemde op 5 januari 2016 in met de definitieve herijkte ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2015. De herijkte ontwikkelingsstrategie heeft geleid tot een herziening van het stedenbouwkundige plan voor Elst Centraal. De centrumlocaties in Elst Centraal beslaan volgens de ontwikkelingsstrategie en het stedenbouwkundige plan, drie deelgebieden, zie ook de figuur hier naast:

- Centrumlocatie (1) Klooster
- Centrumlocatie (2) Spoorlaan

- Centrumlocatie (3) Woongaard

Klooster (1)

De gronden van centrumlocatie Klooster (1) zijn in totaal circa 10.900 m² groot. Op dit moment worden het terrein en de gebouwen op het terrein gebruikt voor diverse doeleinden, waaronder tijdelijk gebruik door BSO 't Strand. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in handen van derden (VOF Westeraam bestaande uit drie ontwikkelende partijen). Voor het gebied Klooster zijn concrete plannen in voorbereiding. De gemeente beoogt (samen met de ontwikkelende partijen) op deze locatie woonfuncties. Voor het Klooster is dit op 20 maart 2018 in het college besloten om een prioritaire status te geven aan de woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat dit project van 77 woningen binnen 3 jaar moet starten (bron: Gemeente Overbetuwe).



Spoorlaan I (2)

Op dit moment ligt het terrein braak. De locatie is in eigendom van de NS en is door middel van voortdurende erfpacht in gebruik gegeven aan de gemeente. De centrumlocatie Spoorlaan I beslaat in totaal circa 7.100 m², waarmee de beoogde nieuwe OBC locatie op deze plek niet ruimtelijk inpasbaar is: de locatie Spoorlaan heeft een te klein oppervlakte⁹ (zie ook paragraaf 4.4).

Woongaard (3)

De centrumlocatie Woongaard (3) beslaat in totaal circa 21.200 m². Op dit moment is het terrein niet in gebruik, en ligt braak. De locatie is in eigendom van derden (VOF Westeraam, bestaande uit drie ontwikkelende partijen). De gemeente beoogt samen met de ontwikkelende partij op deze locatie woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat een woonfunctie op deze locatie dan ook realistisch en wenselijk is. In het stedenbouwkundige plan voor onderdeel Woongaard, worden op de locatie circa 77 woningen beoogd (appartementen en eengezinswoningen).

De centrumlocaties bij Elst Centraal zijn niet redelijkerwijs (op korte termijn) beschikbaar of geschikt te maken zijn voor de ontwikkeling van een nieuwe OBC Elst locatie. De centrumlocaties vormen daarmee geen geschikt alternatief binnen BSG. Deze plannen zullen door de gemeente Overbetuwe in de komende jaren verder worden geconcretiseerd, gecommuniceerd en vastgelegd.

4.4 Voormalige OBC locaties zijn niet geschikt (te maken)

ZIJN BESCHIKBARE LOCATIES REDELIJKERWIJS (EN OP KORTE TERMIJN) GESCHIKT (TE MAKEN)?

Tenslotte komen ook de huidige twee locaties van het OBC als locatie beschikbaar. We concludeerden in hoofdstuk 3 al dat deze beide locaties te klein zijn voor het nieuwe beoogde Over Betuwe College. We gaan hier in onderstaande tekst nog kort op in.

Uit de notitie Ruimtelijke Uitgangspunten Schoolgebouw (2017) en de Locatiestudie Huisvesting OBC-Elst (2017) blijkt dat voor het realiseren van het beoogde plan, een perceelsomvang van ten minste 8.000 m² voor de school en andere ruimten zoals fietsenstallingen, parkeerplaatsen, etc. Gezien het samenhangende

⁹ Uit de notitie Ruimtelijke Uitgangspunten Schoolgebouw (2017) en de Locatiestudie Huisvesting OBC-Elst (2017) blijkt dat voor het realiseren van het beoogde plan, een perceelsomvang van ten minste 8.000 m² benodigd is, waarvan tenminste 5.700 m² bebouwd zal worden. Daarnaast wordt minimaal 2.300 m² aan openbare ruimte gerealiseerd.

kwalitatieve concept voor één schoollocatie, is versnipperde ontwikkeling niet wenselijk en (redelijkerwijs) niet mogelijk. Het voorgenomen plan is ruimtelijk niet inpasbaar op de individuele locaties Van der Duyn van Maasdamstraat en de Mozartstraat. Het lange smalle perceel aan de Duyn Maasdamstraat is ongeveer 7.000 m² groot, en het perceel aan de Mozartstraat is ongeveer 6.200 m² groot. Beide afzonderlijke locaties zijn daarmee te klein en niet redelijkerwijs beschikbaar (te maken) als mogelijk alternatief voor ontwikkeling van het nieuwe OBC college in Elst.

CONCLUSIE: GEEN GESCHIKTE ALTERNATIEVEN BINNEN BSG

Op basis van onze analyses concluderen we dat er momenteel geen locatie binnen bestaand stedelijk gebied in Elst ligt die mogelijk geschikt is als alternatief. De huidige locaties van het OBC zijn te klein en potentiële andere locaties zijn of komen niet beschikbaar. Gemeente Overbetuwe geeft aan dat het voor de braak liggende gronden rondom Elst Centraal al verregaande plannen heeft voor (andere) ontwikkelingen. Het vestigen van een college is daar dan ook niet gewenst.

5 Conclusie

5.1 Plan OBC voorziet in kwantitatieve behoefte

Het plan voor het nieuwe Over Betuwe College is een beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het plan moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van onze analyses concluderen we dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De huidige twee OBC schoollocaties schieten ruimtelijk en kwalitatief te kort en moeten worden vervangen. Vanuit de vervanging van deze schoollocaties ontstaat ook direct een concrete vervangingsvraag. Door deze vervangingsvraag en de verwachte ontwikkeling van het aantal leerlingen in Elst wordt er een kwantitatieve vraag verwacht. Het Over Betuwe College zal in deze vraag voorzien waardoor vraag en aanbod weer nagenoeg in evenwicht wordt gebracht (een beperkt overaanbod van +/- 25 leerlingenplekken).

Ook ruimtelijk voorziet het plan in een kwantitatieve behoefte. Deze behoefte ontstaat eveneens voornamelijk vanuit vervanging. Twee schoollocatie worden vervangen en is de (moderne) toekomstige ruimte vraag groter dan het huidige aanbod. Het nieuwe schoolgebouw biedt ruimte aan circa 4.400 m² bvo, terwijl er circa 3.540 m² verdwijnt. De vervanging van de twee locaties door één nieuwe betekent daarmee per saldo een toevoeging van circa 860 m² bvo. Voor kern Elst wordt tot 2028 een positieve vraag van circa 615 m² verwacht, waardoor vraag en aanbod per saldo nagenoeg in balans komen (-245 m² bvo).

5.2 Ook kwalitatief voorziet het OBC in een behoefte

De huidige twee OBC gebouwen zijn op dit moment te klein voor het aantal leerlingen. Door een groei in het aantal leerlingen in 2005 is het tweede schoolgebouw aan de Mozartstraat in gebruik genomen als tijdelijk oplossing. Zowel onderwijstechnisch als organisatorisch is de afgelopen jaren echter gebleken dat onderwijs op twee verschillende locaties onwenselijk is. Doordat de onderwijsvoorzieningen van het OBC op dit moment verspreid zijn over twee locaties, voldoet de onderwijsruimte niet aan diverse kwalitatieve aspecten. Zo is er geen goede grote multifunctionele aula, zijn onvoldoende werk- en practicumruimten beschikbaar en zijn er onvoldoende goede spreekkamers.

Clustering van de onderwijsvoorzieningen sluit beter aan bij de nieuwe leerlijn en onderwijskundige visie. Om modern onderwijs te kunnen aanbieden, passend bij de STEAM leerlijn die sinds 2017 op het OBC wordt aangeboden, is meer flexibele onderwijsruimte benodigd. Gevolg van het aanbieden van deze vorm van onderwijs is dat het gebouw naast klassikale onderwijsruimten, ook ruimte moet bieden aan werkplekken waar individueel of in groepsverband gewerkt kan worden. Ook vraagt de STEAM leerlijn om meer plekken waar geëxperimenteerd kan worden (techniek/vaklokalen) en waar digitale werkplekken zijn ingericht. De huidige OBC locaties kunnen onvoldoende voorzien in deze ruimten. Een sportaccommodatie (gymzaal en sportveld) nabij de nieuwe OBC locatie is wenselijk, zodat de omgeving en de school goed op elkaar aansluiten, en reizen tussen school en sportaccommodatie wordt vermeden.

5.3 Geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Op basis van een inventarisatie van gemeente Overbetuwe en OBC Elst zijn er in de gemeente Overbetuwe vijf alternatieve locaties beschouwd en overwogen of deze in potentie een geschikt binnenstedelijke alternatief zijn. Op basis van onze analyses concluderen we dat momenteel geen van deze locaties binnen bestaand stedelijk gebied in Elst geschikt of geschikt te maken is als alternatief. De huidige locaties van het OBC zijn te klein en potentiële andere locaties zijn of komen niet beschikbaar. Gemeente Overbetuwe geeft aan dat het voor de braak liggende gronden rondom Elst Centraal al verregaande plannen heeft voor (andere) ontwikkelingen. Het vestigen van een college is daar dan ook niet gewenst. Het Over Betuwe College kan daarmee niet in bestaand stedelijk gebied worden gehuisvest.