



Locatiestudie Huisvesting OBC-Elst



Inhoud

Inleiding	3
Uitgangspunten	3
Onderzochte locaties	4
Van der Duyn van Maasdamstraat	5
Mozartstraat	6
Milieustraat	7
Elst Centraal	8
Het Klooster (1)	8
Spoorlaan 1 (2)	9
De Woongaard (3)	9
De Pas	10
Vinkenhof	11
Conclusie:	12

Inleiding

Het college heeft de huisvesting OBC opgenomen in haar coalitieprogramma 2014-2018 "Durven, Doen en Doorzetten". Dit speerpunt is opgenomen in de Uitvoeringsagenda 2016-2018. Dit betreft een geactualiseerde versie van de Uitvoeringsagenda 2014-2018, waarin het college zijn speerpunten heeft aangepast aan recente ontwikkelingen en verder heeft uitgewerkt. In deze uitvoeringsagenda staat over huisvesting OBC het volgende:

"Gemeente Overbetuwe en het Over Betuwe College (OBC) in Elst hebben de intentie om samen te zoeken naar een oplossing voor het huidige huisvestingsprobleem van het OBC. De huidige locaties van het OBC Elst voldoen, ondanks de aanwezigheid van moderne onderwijskundige voorzieningen, niet meer aan de eisen van moderne onderwijshuisvesting. Daarnaast is door de gestage groei van de school meer onderwijsruimte nodig. Ook de huisvesting in twee gebouwen die op 800 meter van elkaar liggen is niet ideaal. Het OBC is daarom in overleg met de gemeente Overbetuwe over de huisvesting met als doel het in stand houden van een divers onderwijsaanbod in voldoende ruime, adequate en toekomstbestendige schoolgebouwen, met een kwalitatief goede leer en ontwikkelomgeving."

De gemeente heeft een bedrag van € 6.141.285,72 voor het jaar 2017 opgevoerd in de Kadernota 2016-2019 voor de jaarschijf 2017. Dit bedrag bestaat uit € 5.344.400 voor vervangende nieuwbouw, € 700.000,- voor een gymzaal en € 96.885,72 als bijdrage voor de 1^e inrichting. Niet inbegrepen zijn mogelijke locatiekosten en de bijdrage die OBC zelf levert aan nieuwe huisvesting.

We gaan hierbij uit van modulair bouwen voor 625 leerlingen voor een periode van 20-25 jaar. Dit vanwege de snel veranderende (onderwijs)wereld. Bovenstaande en andere uitgangspunten zijn eerder toegelicht in het raadsmemo met kenmerk 15int01887. Delen van dit memo zijn in dit document overgenomen om zo een compleet beeld te geven. De gemeente vormt samen met bestuur van OBC de stuurgroep huisvesting. Deze stuurgroep zocht naar een nieuwe locatie voor nieuwbouw. De locaties zijn door gemeente en OBC gezamenlijk onderzocht op stedenbouwkundige, verkeerskundige, financiële en onderwijskundige criteria.

Uitgangspunten

Vanuit de studie naar (de kosten van) nieuwe huisvesting zijn een aantal uitgangspunten te herleiden die van belang zijn voor een locatiekeuze.

Allereerst is onderzocht wat de ruimtebehoefte is voor de school. Dit is gekoppeld aan het aantal leerlingen. Op basis van huidige leerlingaantallen en prognoses zijn 625 leerlingen als uitgangspunt voor nieuwe huisvesting genomen. Ook de meest recente cijfers uit februari 2017 van Pronexus laten zien dat bouwen voor dit aantal leerlingen alleszins redelijk is.

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2332	2033	2034	2035	2036	2037
648	644	641	630	627	625	617	614	613	608	608	605	600	600	603	606	613	619	624	628	631

Daarna is gekeken hoe dit zich vertaalt naar benodigde oppervlakte voor gebouw en terrein. Hieruit volgt een benodigde perceelsomvang van $\pm 8000 \text{ m}^2$. In de onderstaande tabel is deze oppervlakte uitgesplitst naar verschillende functies. Aan m^2 voor het schoolgebouw is in totaal $4300 \text{ m}^{2(1)}$ nodig. Uitgaande van realisatie van 60% van deze oppervlakte op de begane grond (vuistregel onderwijshuisvesting) is het bruto vloeroppervlak berekend op 2580 m^2 (excl. gymzaal).

¹ bron: norm/groeidocument nieuwbouw OBC - Elst

Omvang per functie OBC Elst		
Functie	Omvang in m ² bvo	Toelichting
Schoolgebouw	2.580	60% op begane grond
Gymzaal	500	
Parkeren auto's	750	30 parkeerplaatsen
Fietsen	900	600 fietsen
Verblijfsruimte	1.000	
Netto oppervlakte	5.730	
	2.292	40% van netto oppervlakte tbv openbaar groen, ontsluiting, infiltratie/ wadi, etc.
Benodigde perceelsomvang	8.022	

Onderzochte locaties

De locaties A t/m D zijn onderzocht onder begeleiding van adviesbureau voor onderwijshuisvesting PenthaRho. De massastudies en conclusies zijn uit een rapportage van dit bureau overgenomen. Locatie De Vinkenhof en De Pas zijn in beeld gebracht na afronding van de opdracht aan Pentha Rho en zijn door de ambtelijke organisatie uitgevoerd ism het OBC.

Allereerst zijn beide bestaande locaties onderzocht. Dit zijn de locaties aan de Van der Duyn van Maasdamstraat (A) en de Mozartstraat (C).

Daarnaast zijn de volgende locaties onder de loep genomen:

Huidige locatie van de milieustraat Elst (B)

Elst centraal (D)

- Spoorlaan 1
- Deelgebied Het Klooster
- Deelgebied De Woongaard

Vinkenhof (E)

De Pas (F)



Van der Duyn van Maasdamstraat

Er is gekeken of de benodigde ruimte in te passen is, op de bestaande locaties. Uit onderstaande figuur blijkt dat het perceel aan de van Duyn van Maasdamstraat te klein is om het gehele programma kwijt te kunnen.

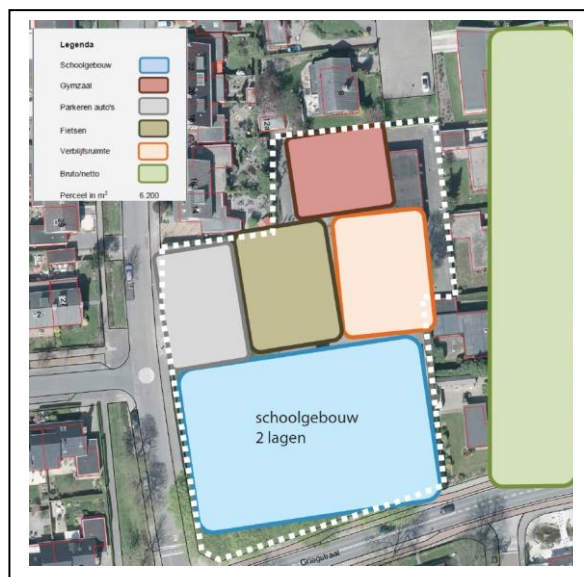


Dit geldt zowel voor volledige nieuwbouw op deze locatie als voor renovatie en nieuwbouw voor de leerlingengroei. Het scenario renovatie en nieuwbouw vraagt bovendien hergebruik van het bestaande gebouw. Dit maakt de opgave er niet eenvoudiger op, omdat locatie van het pand op het perceel daarmee vast staat. Daarnaast is geconstateerd dat de vorm van het perceel (lang en smal) niet geschikt is voor een onderwijsgebouw voor de toekomst. Dat vraagt om een compact gebouw voor zowel het onderwijsconcept (geen gangenschool) als voor de energiehuishouding. Uiteraard zijn er ruimtebesparende maatregelen mogelijk zoals een fietskelder of hoger bouwen maar deze stuiten op stedenbouwkundige beperkingen of zijn financieel onaantrekkelijk. Nieuwbouw op een bestaande locatie leidt tot hoge extra kosten voor tijdelijke huisvesting in de sloop- en bouwphase

Stedenbouw	Locatie is te klein om het hele programma in te passen op een verantwoorde wijze. Er blijft geen ruimte over voor groen, ontsluiting etc. Wanneer meer gestapeld wordt (extra verdieping) of de grond in gebouwd wordt (fietskelder) dan kan ruimte gewonnen worden. Dit leidt wel tot hogere bouwkosten of te hoge bouw voor de omgeving.	
Verkeer	Er is al een school aanwezig maar ontsluiting verloopt via een woonbuurt en het centrumgebied. Verdubbeling van het leerlingaantal heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling in het centrumgebied en woonwijk.	
Financiën	Bouwen op een van de huidige locaties brengt extra kosten met zich mee voor tijdelijke huisvesting.	
Onderwijs	Het lange, smalle perceel is minder geschikt voor een onderwijsgebouw voor de toekomst. Het huidige perceel zal leiden tot een gangenschool. Een compact gebouw is voor zowel onderwijs als energiehuishouding gewenst.	

Mozartstraat

Gezien de ruimtebehoefte (8000 m²) en de omvang van het perceel (6.200 m²) is volledige nieuwbouw op deze locatie een complexe opgave. Het onderbrengen van al het gymnastiekonderwijs in De Helster is geen optie; daarvoor is onvoldoende capaciteit. Het aanbrengen van meer dan twee bouwlagen is stedenbouwkundig in deze woonomgeving niet gewenst. Volledige nieuwbouw op een bestaande locatie leidt tot hoge extra kosten voor tijdelijke huisvesting in de sloop- en bouwphase.



Stedenbouw	Het perceel is te klein om op een verantwoorde manier het programma in te passen. Het formaat van de bebouwing wordt te fors voor de omgeving.	
Verkeer	Locatie ligt bij hoofdontsluiting van Elst en is met fiets goed bereikbaar vanuit Arnhem. Verdubbeling van het leerling aantal heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling.	
Financiën	Bouwen op een van deze huidige locatie brengt extra kosten met zich mee voor tijdelijke huisvesting.	
Onderwijs	Een gebouw met meer dan twee verdiepingen is vanuit onderwijskundige criteria gezien minder gewenst.	

Milieustraat

De reden dat deze locatie is onderzocht, lag in het feit dat tegelijkertijd een onderzoek liep naar de toekomst van de milieustraten. Een variant op het opknappen van de huidige locaties was het verplaatsen van de milieustraat naar een bedrijventerrein. Daarmee zou deze locatie beschikbaar komen. Onderstaande figuur laat zien dat de ruimtebehoefte op dit perceel inpasbaar is. Vanuit het onderzoek naar de toekomst van de milieustraten is besloten de variant om de milieustraat te verplaatsen te verlaten en dus de milieustraten in Elst en Andelst te handhaven. Daarmee vervalt de optie om het OBC hier te huisvesten en is deze locatie daarom niet verder onderzocht.



Stedenbouw	Het programma is op deze locatie inpasbaar. Bouwen aan deze rand van Elst vraagt wel een zorgvuldige inpassing. De naastgelegen gemeentewerf roept wel de vraag op of milieuaspecten de vestiging van een school mogelijk maakt.	
Verkeer	De locatie ligt naast een ontsluitingsweg van Elst. De bereikbaarheid is daarmee goed. Aandachtspunt is afslaand (fiets)verkeer vanaf deze doorgaande weg.	
Financiën	De grond is in volledig eigendom van de gemeente en er kan gebouwd worden zonder kosten voor tijdelijke huisvesting. Uiteraard dient wel de milieustraat verplaatst te worden naar Elders wat hoge kosten met zich meebrengt.	
Onderwijs	Een groot deel van de leerlingen van het OBC komt momenteel uit Arnhem. Daarom is de locatie gunstig gelegen voor het OBC. Vanwege de wens van het Lorentz college om bij station Arnhem-Zuid nieuwbouw te realiseren is de wens van het OBC om in Elst Noord te zoeken naar een locatie verlaten.	

Elst Centraal

Binnen Elst Centraal zijn drie locaties in beeld gebracht. De locaties zijn:

1. Het klooster (ten noorden van fiets onderdoorgang Nieuwe Aamsestraat)
2. Perceel Spoorlaan 1
3. De Woongard (ten zuiden van Lyceum Elst en Westeraam college)



Het Klooster (1)

Aan de andere kant van de fietsonderdoorgang ligt het ontwikkelgebied Het Klooster. Deze locatie is slechts deels in handen van de gemeente. Deze locatie vraagt ook aanvullende kosten voor maatregelen om zo dicht bij het spoor een school te kunnen bouwen.

Stedenbouw	Het programma is op deze locatie inpasbaar. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan zijn op deze locatie echter woningen gepland.	
Verkeer	Aanwezigheid van trein- en busstation en fietsverbindingen zorgen voor goede bereikbaarheid. Wel ligt deze locatie dicht bij twee andere VO scholen. Hierdoor ontstaat extra verkeersdruk.	
Financiën	De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in handen van een ontwikkelaar. Hoewel er ook voor gemeentelijke grond een realistische prijs voor de grond opgenomen moet worden, zorgen onderhandelingen met een derde partij voor vertraging in het proces. Voor maatregelen om dicht tegen het spoor te bouwen moeten extra kosten gemaakt worden (trillingen, geluid en externe veiligheid). Er kan nieuw gebouwd worden zonder (kosten van) tijdelijke huisvesting. Er worden twee locaties achtergelaten waar een nieuwe invulling voor bedacht moet worden.	
Onderwijs	Vanwege de door het OBC aangehangen kleinschalige karakter van het onderwijs is een ligging nabij twee andere VO scholen ongewenst.	

Spoorlaan 1 (2)

Dit is een belangrijke locatie die een bijzondere invulling vraagt. De ligging bij het spoor vraagt aanvullende kosten voor maatregelen om een school op deze plek te kunnen bouwen. Ook de gevolgen van milieuhinder van omliggende bedrijven moet onderzocht worden, en andersom, de gevolgen voor de bedrijven wanneer hier een school gehuisvest wordt.

Stedenbouw	Het programma is op deze locatie inpasbaar. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan is op deze locatie bedrijvigheid gepland.	
Verkeer	Aanwezigheid van treinstation, bushaltes en fietsverbindingen zorgen voor goede bereikbaarheid. Wel ligt deze locatie dicht bij twee andere VO scholen. Hierdoor ontstaat extra verkeersdruk.	
Financiën	De locatie is in grotendeels in eigendom van NS. De gemeente heeft over deze grond een erfpachtovereenkomst met NS. Voor maatregelen om dicht tegen het spoor te bouwen moeten extra kosten gemaakt worden (trillingen, geluid en externe veiligheid). Er kan nieuw gebouwd worden zonder (kosten van) tijdelijke huisvesting. Er worden twee locaties achtergelaten waar een nieuwe invulling voor bedacht moet worden.	
Onderwijs	Vanwege de door het OBC aangehangen kleinschalige karakter van het onderwijs is een ligging nabij twee andere VO scholen ongewenst.	

De Woongaard (3)

Ten zuiden van het Lyceum Elst en Het Westeraam ligt het ontwikkelgebied "De Woongaard". Dit perceel is echter niet in eigendom van de gemeente. Bovendien worden hiermee de leerlingen van OBC, Het Westeraam en het Lyceum Elst geconcentreerd op één plek. Naast het vraagstuk van verkeersafwikkeling en -veiligheid strookt dit ook niet met de door het OBC gewenste kleinschaligheid.

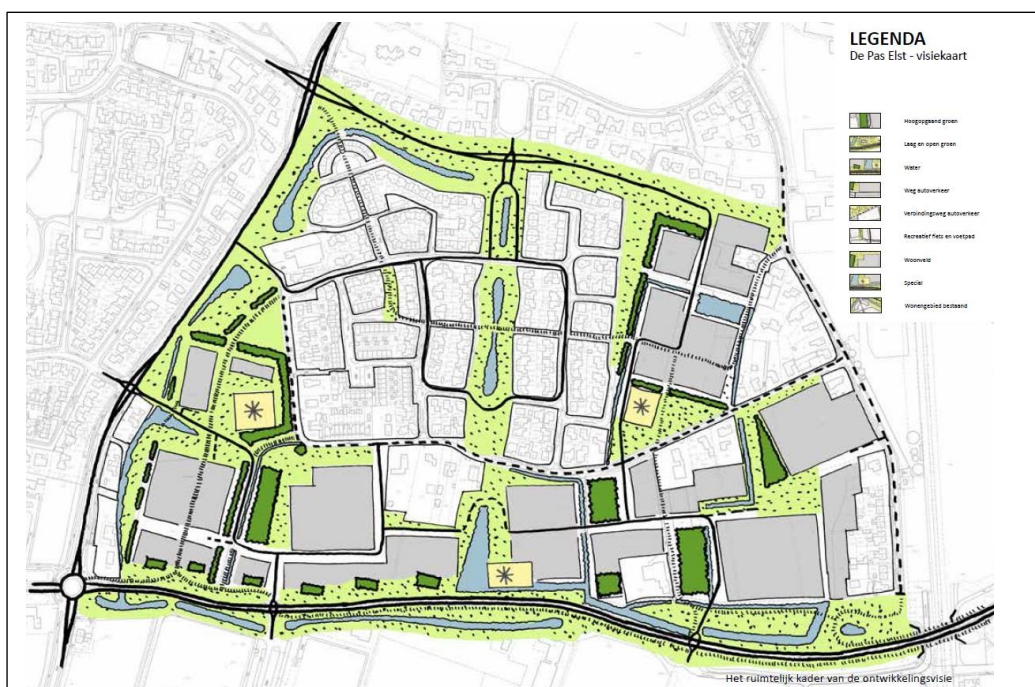
Stedenbouw	Het programma is op deze locatie inpasbaar. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan zijn op deze locatie woningen gepland.	
Verkeer	Nabije ligging van treinstation en fietsverbindingen zorgen voor goede bereikbaarheid. Wel ligt deze locatie dicht bij twee andere VO scholen. Hierdoor ontstaat extra verkeersdruk.	
Financiën	De locatie is geen eigendom van de gemeente. Hoewel er ook voor gemeentelijke grond een realistische prijs voor de grond opgenomen moet worden zorgen onderhandelingen met een derde partij voor vertraging in het proces. Er kan nieuw gebouwd worden zonder (kosten van) tijdelijke huisvesting. Er worden twee locaties achtergelaten waar een nieuwe invulling voor bedacht moet worden.	
Onderwijs	Vanwege de door het OBC verlangde kleinschalige karakter van het onderwijs en profilering op eigen identiteit is een ligging nabij twee andere VO scholen ongewenst.	

De Pas

De Pas is een uitleglocatie voor woningbouw die ruimte biedt aan ongeveer 400 woningen. De raad heeft op 7 april 2015 een visie op dit gebied vastgesteld. Het opnemen van een onderwijsinstelling binnen het huidige programma zorgt ervoor dat deze visie moet worden herijkt en de plannen die in de tussentijd op basis van de visie zijn ontwikkeld opnieuw moeten worden opgesteld. Dit zorgt voor de nodige vertraging in de realisatie van woningbouw.

Bij de diverse woonvelden zijn enkele locaties als “special” benoemd. Hiervoor is in de visie het volgende opgenomen: “In de benoemde specials bestaat de mogelijkheid om afhankelijk van de behoefte ruimte te reserveren voor bijzondere combinaties van functies en buurtontmoeting. Gezocht worden functies die aanvullend zijn op het wonen in de wijk. Een special biedt ruimte voor bijvoorbeeld zorg, of recreatie, of dienstverlening en cultuur in samenhang met woningen.”

De aard van de specials is dus niet geschikt voor een onderwijsinstelling. Ook de omvang van de “specials” laat de komst van het OBC niet toe. Daarom is deze locatie voor het OBC in strijd met de door de raad vastgestelde visie en daarom niet verder onderzocht.



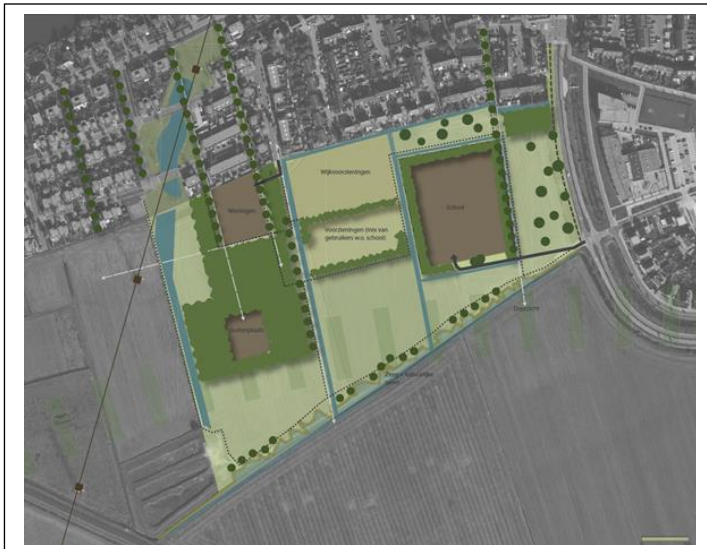
Stedenbouw	Het programma is op deze locatie inpasbaar. In de vastgestelde visie zijn op deze locatie woningen gepland.	
Verkeer	De school kan ontsloten worden vanaf de tangent Olympiasingel en/of vanaf de Rijksweg-Zuid	
Financiën	De totale locatie is slechts deels eigendom van de gemeente. De plannen die in de tussentijd op basis van de visie zijn ontwikkeld moeten opnieuw worden opgesteld. Dit zorgt voor vertraging in de realisatie van woningbouw. Er kan nieuw gebouwd worden zonder (kosten van) tijdelijke huisvesting. Er worden twee locaties achtergelaten waar een nieuwe invulling voor bedacht moet worden.	
Onderwijs	Het is een ruime locatie waarbij duurzaam bouwen en energietransitie geïntegreerd kan worden in het onderwijs.	

Vinkenhof

De locatie Vinkenhof bevindt zich aan de zuidwestzijde van Elst, in de oksel van De Zuiling en Vosbergen. De locatie is al lange tijd in beeld voor gebouwde functies en daarom meegenomen in dit onderzoek. Het gebied kan direct ontsloten worden op de tangent, de aansluitingen op de locatie op de school vanuit omliggende (woon)gebieden zijn beperkt.

Voor de komst van het OBC naar deze locatie is een stedenbouwkundige schets gemaakt. Dit om ook de voorgenomen tijdelijke woningen in te passen in dit gebied. Deze schets laat zien dat beide toevoegingen inpasbaar zijn en een overgang tussen wijk en landschap gemaakt kan worden. De schets bevat enkele uitgangspunten voor verkaveling van dit plangebied.

- De ruimte tussen bestaande bebouwing en Elsterveldsche Zeeg vormt een rustige en overwegend groene overgangszone tussen het open agrarische landschap aan de zuidwestzijde en de bebouwde kom.
- De belangrijkste zichtlijnen vanuit de bestaande wijk worden doorgezet en gecombineerd met groen en water.
- Ontsluiting van het OBC vindt primair plaats via de Bussel, van de tijdelijke woningen via de wijk De Zuiling.



Stedenbouw	De bebouwingsrand van (vooral) De Zuiling vormt hier een vrij gesloten wand van achterkanten (tuinen). Dit in tegenstelling tot de rand langs de Bussel die wordt gevormd door voorgevels van woningen. De hoogspanningsleiding beperkt aan de zuidwestelijke zijde de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Voor de komst van het OBC naar deze locatie is een (bovenstaande) stedenbouwkundige schets gemaakt. Dit om ook de voorgenomen tijdelijke woningen in te passen in dit gebied. Deze schets laat zien dat beide toevoegingen inpasbaar zijn en een overgang tussen wijk en landschap gemaakt kan worden.	
Verkeer	Hoewel er aanpassingen aan de infrastructuur nodig zijn, is de ligging aan een tangent een goed uitgangspunt voor ontsluiting. Aandachtspunten zijn de kruising met de Morel en vrijliggende fietsverbindingen langs De Bussel.	
Financiën	Bouwen aan de rand van Elst vraagt extra investeringen in bouwrijp maken en inpassing in het landschap. Ook zijn er extra kosten voor aanpassing van de infrastructuur Er kan nieuw gebouwd worden zonder (kosten van) tijdelijke huisvesting. Er worden twee locaties achtergelaten waar een nieuwe invulling voor bedacht moet worden.	

Onderwijs	Vanwege de ligging aan de zuidkant van Elst werd de locatie eerder als lastig bereikbaar gezien voor leerlingen uit Arnhem. De extra fietstijd is echter beperkt. Er zijn mogelijkheden voor invoering van 10 tot 14 jarigen onderwijs i.s.m. basisschool 't Startblok. Bestrijding van de leegstand van 't Startblok kan hierin meegenomen worden. Het is een ruime locatie waarbij duurzaam bouwen en energietransitie geïntegreerd kan worden in het onderwijs.	
-----------	--	--

Conclusie:

De stuurgroep huisvesting OBC heeft de voorkeur voor de locatie Vinkenhof als bouwlocatie voor de toekomstige OBC.

Deze keuze is voorgelegd aan het college van B&W en het college neemt deze voorkeur over.