Locatieonderzoek vervangende nieuwbouw Staring College Borculo

Inhoud

1. Aanleiding 3
2. Programma van Eisen unilocatie Staring College 5
Prognoses leerlingenaantallen 5
Functioneel programma Staring College 6
Benodigde oppervlakte voor nieuwbouw 6
3. Twee locaties nader bekeken 8
Locatie Beukenlaan 8
Stedenbouwkundige uitgangspunten 9
Locatie Wildbaan 10
Stedenbouwkundige uitgangspunten 12
4. Ruimtelijke Ordening 13
Huidige planologische situatie 14
Milieu 15
Externe Veiligheid 16
Cultuurhistorie 17
Verkeer 17
Conclusie 18
Ruimtelijke procedures 19
Conclusie 20
5. Samenwerking en Maatschappelijke meerwaarde 21
Conclusies 24
6. Maatschappelijk draagvlak 25
Locatie Beukenlaan 25
Locatie Wildbaan 26
Conclusie 26
7. Ruimtelijke inpasbaarheid 27
Locatie Beukenlaan 27
Locatie Wildbaan 29
Conclusie 30
8. Investering 31
Locatie Beukenlaan 31
Locatie Wildbaan 32
Financiering 32
Conclusie 33
9. Eindoordeel voorkeurslocatie 34
10. Bijlagen 35

1. Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het Staring College beschikt naast de hoofdvestiging in Lochem op dit moment over twee locaties in Borculo (Herenlaan en Beukenlaan). Mede in verband met de naderende bevolkingskrimp, de technische staat en de geschiktheid van de gebouwen voor toekomstbestendig onderwijs, wil de school de locaties in Borculo samenvoegen tot één 'unilocatie'. Het Staring College heeft met dit doel ICS-adviseurs gevraagd om een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen op te stellen voor de nieuwe school. Op basis hiervan heeft er een brede locatieverkenning plaatsgevonden die resulteerde in 4 potentiële scenario's op 3 locaties.

Het college van B&W heeft medio 2019 kennis genomen van de locatieverkenning. Op basis van de verzamelde informatie is besloten twee scenario's verder uit te werken: nieuwbouw op de Beukenlaan of nieuwbouw op De Wildbaan.
Er is een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw omdat aan renovatie van het huidige schoolgebouw aan de Beukenlaan veel functionele en exploitatieve nadelen kleven. Zo biedt het bestaande casco onvoldoende ruimte om invulling te geven aan de onderwijsvisie, levert inpassing van de benodigde praktijkruimtes een ruimteverlies van ongeveer 10% op en zal bij een renovatiescenario de duurzaamheidsambitie van de gemeente Berkelland niet (volledig) worden gerealiseerd.
De derde locatie aan de Graaf Wichmanstraat is afgevallen omdat deze locatie geen ruimte biedt voor buitensportmogelijkheden. Voor buitensport zou in dit scenario gebruik worden gemaakt van de sportvelden op de Wildbaan. Dit leidt tot ongewenst fiets- en loopverkeer op de route tussen de school en de Wildbaan.

Op 16 juli 2019 is de raad geïnformeerd over de keuze van het college van B&W om de eerder genoemde twee scenario's verder uit te werken en dit voorjaar 2020 voor te leggen aan de raad.

Voorliggende vraag

Wat is de meest passende plek voor vervangende nieuwbouw van het Staring College? Om dat te kunnen bepalen worden in deze rapportage beide scenario's nader uitgewerkt. Aspecten die daarbij aan de orde komen zijn:

- Te verwachten ruimtelijke onderzoeken
- De ruimtelijke procedures
- Mogelijkheden voor samenwerking tussen het Staring College en maatschappelijke organisaties in de omgeving
- Maatschappelijk draagvlak/meerwaarde
- De ruimtelijke inpasbaarheid gelet op het gewenste onderwijsprogramma (inclusief gymonderwijs)
- De te verwachten investering voor de gemeente

Beoordeling van deze aspecten leidt vervolgens tot een voorkeurslocatie voor nieuwbouw van het Staring College in Borculo.

Hoe is deze rapportage tot stand gekomen

Voor de begeleiding van dit locatieonderzoek is een kernteam ingesteld waarin zowel de gemeente als het Staring College zijn vertegenwoordigd. Bij het opstellen van het

locatieonderzoek is gebruik gemaakt van bestaande rapportages en vigerend gemeentelijk beleid. Daar waar mogelijk zijn onderzoeksgegevens door bureau ICS en MOOZ geactualiseerd (bijvoorbeeld leerlingenprognoses, financiële doorrekening etc.). Om draagvlak voor beide locaties te bepalen zijn er twee informatieavonden georganiseerd; één voor de huidige locatie aan de Beukenlaan en één voor verplaatsing naar De Wildbaan. Bewoners en belanghebbenden zijn daarvoor uitgenodigd. Daarnaast zijn er individuele gesprekken gevoerd met de klankbordgroep Beukenlaan en met de diverse verenigingen op sportpark De Wildbaan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt inzicht in het Programma van Eisen voor de nieuwe school. Op basis van de geactualiseerde leerlingenprognoses en het gewenste functioneel programma is het benodigde ruimtegebruik vastgesteld. Vervolgens worden de beide locaties kort geschetst in hoofdstuk 3 en worden de stedenbouwkundige uitgangspunten (inclusief verkeer) geformuleerd.
Een quickscan voor wat betreft relevante ruimtelijke ordeningsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4. Eventueel aanvullende onderzoeken zijn, in combinatie met de te volgen ruimtelijke procedure, van belang voor de verwachte doorlooptijd van de nieuwbouw. Hoofdstuk 5 belicht mogelijkheden voor samenwerking tussen het Staring College en organisaties/verenigingen en kansen voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde. In hoofdstuk 6 worden de resultaten besproken van gesprekken die hebben plaatsgevonden met de directe omgeving ter bepaling van het draagvlak. Hoofdstuk 7 behandelt de ruimtelijke inpasbaarheid van het onderwijsprogramma.
Financiële doorrekening van beide locaties, inclusief mogelijke varianten daarbinnen vinden we terug in hoofdstuk 8. De rapportage wordt afgesloten met een concluderend hoofdstuk 9 waarin een voorkeurslocatie voor nieuwbouw van de unilocatie wordt voorgesteld.

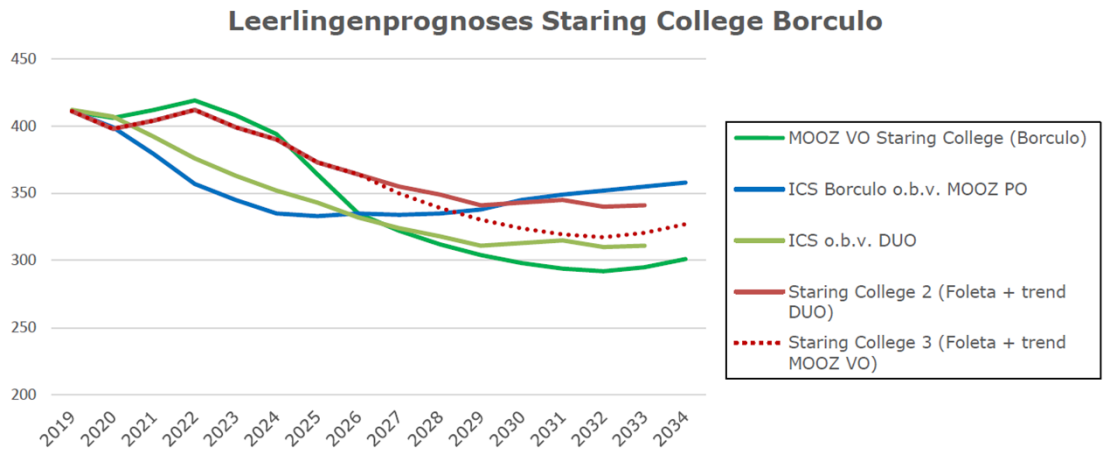
2. Programma van Eisen unilocatie Staring College

Prognoses leerlingenaantallen

Er bestaan diverse prognosemodellen om verwachte leerlingaantallen te kunnen bepalen. In de eerder genoemde rapportage van bureau ICS uit maart 2019 is er voor gekozen om de prognose van MOOZ te hanteren. Reden hiervoor is dat deze ook gebruikt wordt voor het primair onderwijs in Borculo. Op basis van deze rapportage werd een leerlingenaantal voor de nieuwe unilocatie aangehouden van 393 leerlingen in 2032.
Voor dit voorliggende rapport is er een herijking van deze prognose verricht om uit te kunnen gaan vast de meest actuele cijfers. Op basis van de gegevens over de ontwikkeling van de leerlingenaantallen in het Primair Onderwijs in Berkelland komt ICS uit op 358 leerlingen in 2034. Bij een voorspelling gebaseerd op de gegevens van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) komt ICS uit op 311 leerlingen.

Deze lagere prognoses hebben ertoe geleid dat het Staring College MOOZ opdracht heeft gegeven om specifieke lange termijn leerlingenprognoses voor het Staring College op te stellen. Deze prognoses zijn januari 2020 opgeleverd. Deze prognose resulteert in 301 leerlingen in 2034.
Naar aanleiding van de uitkomsten van deze specifieke prognoses heeft het Staring College ons 14 januari 2020 per mail een notitie verzonden (zie bijlage 1). Hierin geeft zij aan dat men op grond van alle geactualiseerde gegevens van mening is dat de nieuwbouw gebaseerd dient te worden op 320 leerlingen.

Hieronder zijn alle prognoses grafisch in één beeld samengevat.



Gelet op de uitgebreide analyse van het Staring College en de daarbij betrokken prognoses, en mede gebaseerd op het oordeel van een externe adviseur, beoordelen we 320 leerlingen als een reëel uitgangspunt bij de nieuwbouw van de school. Bij de hierna volgende uitwerkingen is dit aantal als uitgangspunt genomen. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat het leerlingaantal nu, en voor de eerstkomende jaren, hoger zal zijn. Van 2022 tot en met 2024 wordt nog uitgegaan van rond de 400 leerlingen.

Functioneel programma Staring College

Het Staring College ambieert in Borculo een breed aanbod havo en atheneum onderwijs (onderbouw) en vier profielen voor VMBO Onderwijs (onder- en bovenbouw). Het nieuwe gebouw en de locatie moeten de onderwijsvisie versterken. Daarnaast hecht men aan duurzaamheid, multifunctionaliteit en een flexibele inrichting zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van het nieuwe gebouw.

Met vier profielen wil het Staring College een aantrekkelijke leeromgeving en een breed VMBO-aanbod in de regio bieden. Men wil daarbij aansluiten bij de vraag uit de samenleving en van het bedrijfsleven. Met laatstgenoemde wil het Staring College ook uitdrukkelijk de samenwerking blijven zoeken. De motivering voor de profielkeuze[1]:

- Horeca, Bakkerij & Recreatie: sluit goed aan op de recreatieve context rondom Berkelland en omgeving en is uniek in de regio.
- Zorg & Welzijn: geeft invulling aan de sterke behoefte aan toekomstige medewerkers in de zorg en de opleiding is essentieel voor veel organisaties in de regio.
- Economie & Ondernemen: een brede opleiding die op veel aspecten kan bijdragen aan de economische vitaliteit.
- Mobiliteit & Transport: één van de weinige locaties in de Achterhoek waar deze vooropleiding voor voertuigentechniek èn logistiek wordt aangeboden. Het in stand houden van het M&T-profiel is nog extra van belang, omdat techniek-onderwijs landelijk en regionaal sterk wordt gepropageerd.

Benodigde oppervlakte voor nieuwbouw

ICS heeft vervolgens opdracht gekregen de ruimtebehoefte bij een leerlingenaantal van 320 te berekenen, rekening houdend met de vier bovengenoemde onderwijsprofielen voor het VMBO. Zie hiervoor de ‘Memo ruimtebehoefte unilocatie Staring College” d.d. 7 april 2020 (Bijlage 2). Uitgangspunt daarbij is de ruimtenormering zoals die wordt gehanteerd door de VNG. Dit heeft geleid tot een ruimtebehoefte van ongeveer 3.751 m² BVO (exclusief gymzaal) op basis van de VNG normen.
Deze ruimtebehoefte is vervolgens door ICS verwerkt in een ruimtestaat waarin de berekende ruimte (lokalen) zijn afgezet tegen de hoeveelheid lesuren per profiel. Uit deze analyse blijkt dat het Staring College het aantal verwachte lesuren bij dit leerlingenaantal niet in de beschikbare lokalen kwijt kan. Dit komt omdat het leerlingenaantal van 320, in verhouding tot de VNG normen, een relatief laag aantal is in combinatie met een aanbod van vier profielen waarvoor grote praktijklokalen nodig zijn (zie ook bijlage 1).

We hebben ICS en het Staring College vervolgens gevraagd om in beeld te brengen wat de minimale omvang van de school moet zijn uitgaande van het in stand houden van de vier onderwijsprofielen. Met als uitgangspunt een zo efficiënt mogelijk gebruik van lokalen bedraagt die ruimtebehoefte 4.140 m² (exclusief gymzaal).

Efficiënt gebruik van de ruimte is bijvoorbeeld gevonden in meervoudig ruimtegebruik. Met name de praktijkruimten kunnen goed worden benut voor het bieden van flexibiliteit en het toepassen van maatwerk. Een verlaging van de ruimtevraag wordt verder gerealiseerd door ‘Staring in Bedrijf’. Leerlingen volgen op dit moment al een deel van hun examenprogramma bij bedrijven en instellingen. Daarnaast is er ook gekeken naar optimalisatie van de roosters en het verruimen van

[1] Rapport ICS-adviseurs ‘Unilocatie Staringcollege Borculo’, 22 maart 2019

de tijdskaders waarbinnen de lessen worden gegeven. Hierbij is wat het Staring College betreft het maximum bereikt, rekening houdend met het feit dat het gebouw passend moet zijn voor het geven van kwalitatief goed onderwijs en men voor docenten een aantrekkelijke werkgever wil blijven.

Het hanteren van deze ‘onderwijskundige’-benadering betekent dus een toevoeging van 389 m² aan het nieuwe schoolgebouw ten opzichte van de VNG normering. Het relatief grote verschil in oppervlakte tussen de VNG-normering en de ‘onderwijskundige’-benadering bij het bepalen van de ruimtebehoefte is vooral een gevolg van het relatief geringe aantal leerlingen voor de nieuw te bouwen school. Ter verduidelijking:

- De omvang van de praktijkruimten blijft bij minder leerlingen gelijk in verband met de diversiteit aan werkplekken die nodig is voor het examenprogramma.
- De omvang, en het aantal ondersteunende ruimtes (de ‘vaste voet’) blijft grotendeels gelijk bij minder leerlingen, maar drukt zwaarder bij een kleinere omvang.

De afweging die moet worden gemaakt is het al dan niet vasthouden aan de vier onderwijsprofielen. Als dit wordt losgelaten en uit wordt gegaan van 2 of 3 algemenere profielen is nieuwbouw binnen de berekende ruimtebehoefte van 3.751 m² zeker mogelijk. De investering die de gemeente moet doen voor de nieuwbouw is navenant lager.
Het college van B&W vindt in standhouden van een onderwijsaanbod van vier onderwijsprofielen belangrijk. Het bieden van een aantrekkelijk leeraanbod dat voldoet aan de vraag van de samenleving en het bedrijfsleven is belangrijk voor de toekomstbestendigheid van VMBO-onderwijs in Berkelland en de regio. Het college heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat het Staring zelf ook substantieel bijdraagt aan de kosten voor nieuwbouw.

Gymzaal

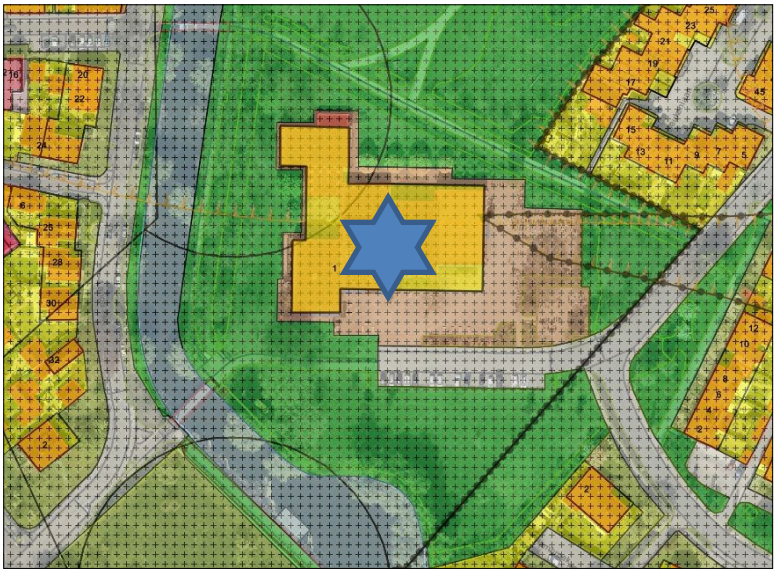
Bij de nieuwbouw van een school voor voortgezet onderwijs moet ook worden voorzien in het faciliteren van LO-onderwijs (lichamelijke opvoeding). Hierbij is de VNG-ruimtenormering leidend. Dit betekent dat we voor de gymzaal uitgaan van een bruto vloeroppervlak (BVO) 455 m².
De keuze voor de uiteindelijke locatie, bijvoorbeeld aan/bij de school of aan/bij ’t Timpke, en de omvang van de gymzaal, kan niet los worden gezien van de eventuele wensen en (financiële) mogelijkheden om te komen tot een clustering van het binnensportaanbod bij ’t Timpke. Basis-, voortgezet- en speciaal onderwijs in Borculo zouden hier dan gebruik van kunnen maken. Hiervoor is een aanvullend haalbaarheidsonderzoek nodig naar capaciteitsbehoefte, financiën, exploitatie en eventuele herbestemming van gymzaal Noord. Het haalbaarheids-onderzoek binnensport Borculo zal op korte termijn van start gaan.

3. Twee locaties nader bekeken

Locatie Beukenlaan

Het huidige Staring College is op dit moment voor een deel al gevestigd aan de Beukenlaan. Hier wordt door het Staring College voor de onderbouw (de eerste twee leerjaren) lesgegeven in alle schooltypes. Voor leerjaar 3 en 4 (bovenbouw) gaat het om VMBO-onderwijs (mavo+). De school dateert uit 1984 en betreft een gebouw in twee bouwlagen met een aangebouwde gymzaal. In 1999 is de school binnen de terreingrens met 700 m² uitgebreid.

Ter plaatse van de blauwe ster staat de huidige school. De bebouwing ligt in het bestaande bouwvlak van circa 2.415 m² (bouwvlak is hieronder geel aangeduid). De in bruine kleur aangegeven grond (met bestemming Maatschappelijk – Onderwijs) is in gebruik als buitenruimte en voor de fietsenstalling.



De huidige locatie wordt zowel aan de noord- als zuidzijde begrenst door een voet-fietsverbinding die middels een brug over de Berkeltak leidt. Aan de noordzijde ligt het heringerichte openbare park met het gemeentehuis als opvallend vrijstaand element. Deze solitaire bebouwing is gericht op het omliggende groen.

Aan de westzijde wordt het plangebied van de Berkeltak afgeschermd door dichte en hoge laanbeplanting van bomen langs het wandelpad. Deze bestaande bomenrij is een waardevolle groene verbinding tussen de openheid van het park aan de noordzijde en de schegvormige groene ruimte de wijk in, en de openheid en groene uitstraling van het sportcomplex aan de zuidzijde.

Aan de andere zijde van de Berkeltak bevindt zich de oude kern van Borculo. De bebouwing langs de Berkeltak bestaat uit woningen die georiënteerd zijn op de weg en de Berkeltak. Aan de zuidzijde van de locatie is een open groene ruimte die schegvormig de wijk Hambroek intrekt en aansluit op de groenstructuur langs de Beukenlaan.

Aan de oostzijde is de ruimte tussen de locatie en de Beukenlaan voorzien van gras en solitaire bomen met langs de Beukenlaan een lijnelement van bomen. De huidige schoollocatie is grotendeels door openbaar groen omsloten.

Ten oosten van de huidige locatie ligt de woonwijk Hambroek. Aan de noordoostzijde en de zuidwestzijde ligt een strook met woonbebouwing die intern gericht is op het hofje waar de woningen aan liggen. De woningen aan de noordoostzijde hebben 2 bouwlagen met een platte afdekking en aan de zuidwestzijde zijn de woningen 1 bouwlaag met 2e laag onder een forse kap.
Door de oriëntatie van de woningen aan een hofje, grenzen de achtererven van deze woningen aan de noordoostzijde aan het openbare park en aan de zuidwestzijde aan de Berkeltak. Deze clusters met woningen zijn van de schoollocatie af gesitueerd en hebben in het straatbeeld geen connectie/relatie met de schoollocatie. De huidige school ligt tussen deze stroken met woningen aan een hofje, als een op zichzelf staand en solitair element van 2 bouwlagen plat afgedekt.

De woningen oostelijk aan de Beukenlaan staan op de openbare weg georiënteerd. Deze woningen staan verder van de straat af in verband met de langs de Beukenlaan aanwezige groenstrook, welke in breedte varieert. Deze woningen hebben 2 bouwlagen met kap.
In onderstaande schets is de huidige locatie weergegeven met de stedenbouwkundige elementen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

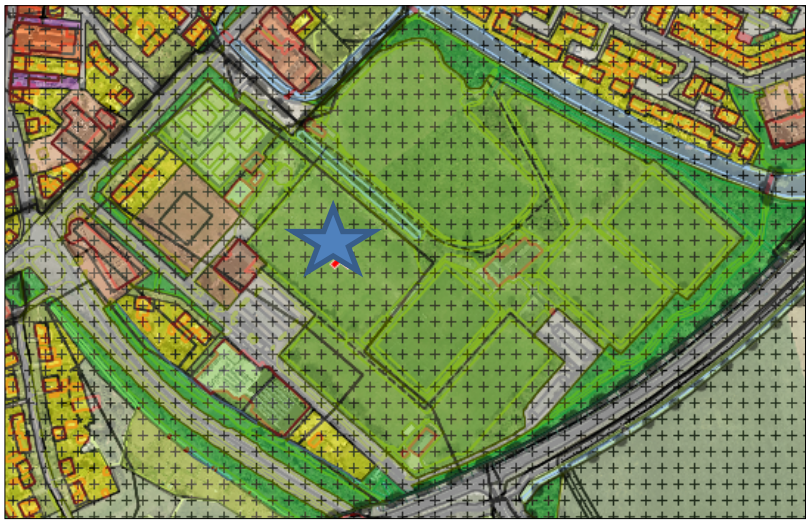
Op basis van de voorgaande analyse zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

- De ontwikkeling moet passen in de bestaande structuren van de omgeving. De nieuwbouw mag de bestaande bebouwingsstructuur en groenstructuur van de omgeving niet verstoren. De forse bomenrij langs de Berkel moet onaangetast blijven. Evenals de aan de oostzijde van de locatie aanwezige driehoekvormige openbare ruimte voorzien van gras en solitaire bomen. Deze ruimtes maken onderdeel uit van de groenstructuur. Uitbreiding van de school of buitenruimte ten koste van deze elementen is ongewenst.
- Daarbij moet de schegvormige groene ruimte aan de zuidzijde en de groene ruimte aan de oostzijde vrij blijven van bouwwerken en gebouwen. Ook de op de locatie aanwezige beeldbepalende bomen moeten gerespecteerd worden.
- Uitbreidingsmogelijkheid richting het park is zeer beperkt. Bebouwing voorbij de forse bomenrij langs de Berkeltak, verstoort de structuur en is niet wenselijk. De bebouwing hoeft geen relatie met de westzijde en de aan de Berkeltak georiënteerde woningen te hebben. De schoollocatie wordt met een groene zone van de Berkeltak afgescheiden door de forse bomenrij langs de Berkeltak.
- Er moet een doorgaand voet-/fietspad blijven aan de noordzijde en zuidzijde van de locatie, die gebruik maakt van de bestaande bruggen over de Berkeltak.

De nieuwe school wordt door het grotere oppervlak en ruimtegebruik, op deze locatie weer een op-zich-zelf-staand c.q. solitair gebouw. Door de variatie in bouwhoogtes in de omgeving is op deze locatie een gebouw van 2 of deels 3 bouwlagen in principe mogelijk. Daarbij is een hogere volume aan de zijde van de Berkeltak, achter de hoge bomenrij, denkbaar. En het lagere volume van 2 bouwlagen aan de zijde van de woningen aan de Beukenlaan. Door zowel in hoogte als in de gevels gelaagdheid aan te brengen, zal het volume visueel kleiner lijken.

Locatie De Wildbaan

De eventueel te bebouwen locatie ligt centraal op het sportpark De Wildbaan in Borculo. Ter plaatse van de blauwe ster ligt de te onderzoeken locatie. Dit is nu een trainingsveld van voetbalvereniging Reünie.



De voetbalvelden zijn een op zichzelf staand en naar binnen gekeerd complex. Centraal tussen de velden staat het clubgebouw. Het gehele terrein van de voetbalclub is met groen afgeschermd van de openbare ruimte. Waarbij op meerdere plekken de afscheiding bestaat uit bosschages waarin grotere solitaire bomen in een rijopstelling zijn opgenomen. Het te gebruiken trainingsveld is ook van de omgeving afgeschermd door bosschages en hier en daar een solitaire boom. Deze locatie heeft nu geen connectie met de omgeving en het openbare gebied.

Aan de noordoostzijde grenzen de velden van de korfbalvereniging met het bijbehorende clubgebouw, georiënteerd op, en zichtbaar vanaf, de Haarloseweg. De bijbehorende velden zijn net als bij de voetbalvereniging van het openbaar gebied afgescheiden door bosschages langs de erfgrens.
De korfbal- en voetbalvelden zijn voor gemotoriseerd verkeer alleen via de Hoflaan en Haarloseweg bereikbaar. Deze toegang via de Haarloseweg is geen doorgaande weg. Voor fietsers en wandelaars is ook een ontsluiting aan de noordoostzijde van sportpark De Wildbaan.

Aan de zuidwestzijde van de Haarloseweg is een grote variatie aan bebouwing aanwezig. Er zijn verschillende massa's en functies. Tegenover de korfbalvereniging zijn 2 percelen als woonwagenstandplaats aanwezig. De 2 woonwagens hebben de voorgevel bijna op de voorste perceelsgrens staan, direct aan de openbare groenstrook langs de weg. De woonwagens zijn georiënteerd op de Haarloseweg en hebben een breedte van 6 – 7 meter en diepte van circa 13 – 15 meter.

Aangrenzend is de sportaccommodatie 't Timpke gebouwd. Deze heeft een fors volume en een fors oppervlak van 105 meter breed x 36 tot 46 meter diep. De gevel met een breedte van circa 105 meter bestaat direct aan de Haarloseweg grotendeels uit 1 bouwlaag plat afgedekt. De hogere volumes van 2 bouwlagen met een platte afdekking, beginnen op circa 9 en 20 meter van de weg.

Naast 't Timpke zijn 3 percelen met vrijstaande woningen. Deze woningen hebben een variabele afstand tot de Haarloseweg van circa 8 en 20 meter. De kavels worden van de Haarloseweg afgescheiden door een groenstrook (variërend in breedte van 5 tot 25 meter). Deze groenstrook is ingezaaid met gras en voorzien van solitaire bomen in een rijopstelling langs de weg.

Aangrenzend aan de woningen staat een maatschappelijk gebouw met onder andere een huisartsenpost, rode kruis en politiekantoor. Dit gebouw heeft weer een groter volume en oppervlak. De frontbreedte aan de Haarloseweg is circa 75 meter en de gemiddelde diepte circa 20 meter. Het pand bestaat afwisselend uit 1 bouwlaag en 2 bouwlagen, plat afgedekt.
Het gebouw staat op circa 13 meter van de Haarloseweg en heeft de parkeerplaatsen voor het gebouw gesitueerd. Ook hier wordt de locatie van de Haarloseweg afgescheiden door een groenstrook van circa 5 meter breed met gras en een doorlopende bomenrij.

Aan de andere zijde van de Haarloseweg, staan bij de entree naar sportpark De Wildbaan 2 vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de Hoflaan. Deze woningen grenzen met de achterste perceelsgrenzen aan De Wildbaan en zijn door de positionering van De Wildbaan afgekeerd. Deze woningen hebben geen connectie met de Wildbaan.
Aangrenzend aan de Haarlosweg is een onbebouwd terrein met een maatschappelijke bestemming.

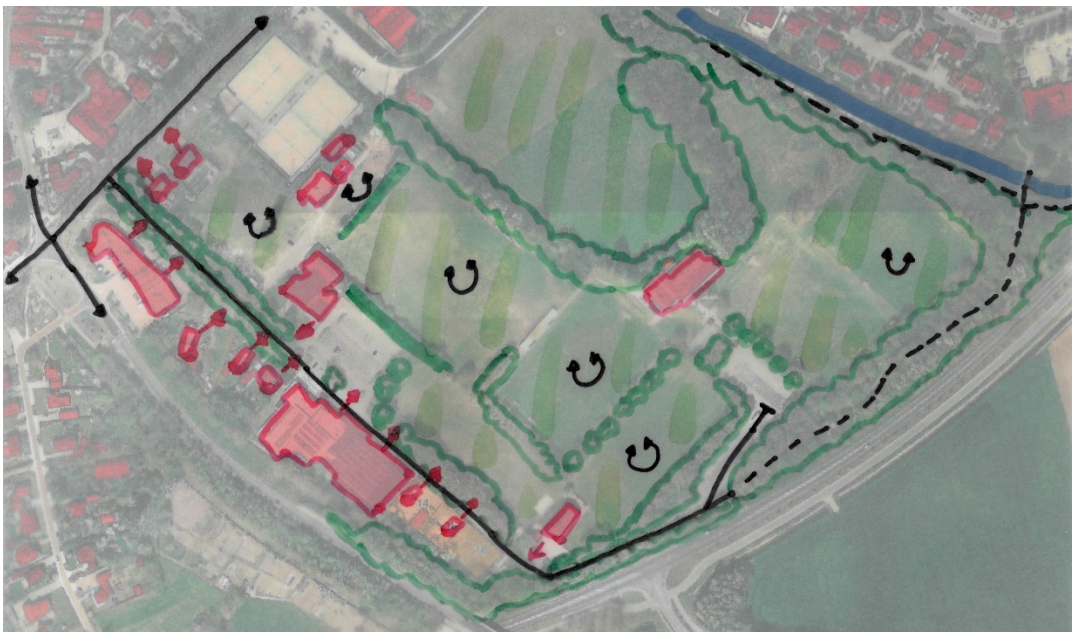
Aan de noordwestzijde van de beoogde locatie staat op 8 meter afstand van de Haarloseweg het clubgebouw van de schietvereniging Diabolo. Door de grote afstand tot

de openbare weg, is dit gebouw beperkt zichtbaar in het straatbeeld en maakt het geen onderdeel uit van de bebouwing langs de Haarloseweg. Hetzelfde geldt voor het achter dit gebouw liggende gebouw van de Stichting Nationale Feest en herdenkingsdagen Borculo.
Aangrenzend aan de noordwestzijde liggen de tennisvelden en bijbehorend clubgebouw, welke worden ontsloten vanaf de Hoflaan. Deze sportlocatie heeft geen verbinding met de andere sportlocaties op De Wildbaan.

Aan de zuidzijde van de beoogde locatie staat het muziekgebouw Volharding waarin ook andere maatschappelijke partijen een ruimte hebben. Dit gebouw staat op een ruime afstand van circa 20 meter van de openbare groenstrook met bomen in een rijopstelling langs de weg. Het gebouw bestaat uit een samengesteld volume met een grotendeels dichte gevel aan de Haarloseweg van 2 bouwlagen met een flauwe kap. En daarnaast een aanbouw in 1 bouwlaag. Het is een op zichzelf staand gebouw met weinig connectie met de omgeving. Aansluitend aan het muziekgebouw en tegenover ’t Timpke is centraal op De Wildbaan een gemeenschappelijke parkeervoorziening met 110 parkeerplekken.

Opvallend op De Wildbaan is de aanwezige lijnvormige groenstructuur.
Net als aan de Hoflaan, wordt de Haarloseweg vanaf de entree, aan beide zijden begeleid door een openbare groenstrook ingezaaid met gras en voorzien van bomen in een rijopstelling. Deze loopt tot ’t Timpke en de centrale parkeerplaats. Vanaf de parkeerplaatsen loopt de groenstructuur inclusief bomenrij aan 1 zijde, de zijde van de korfbalvereniging door. Voorbij de korfbalvereniging en richting de entree van de voetbalvereniging is aan beide zijden van de weg een brede groenstrook met bosschages aanwezig afgewisseld met solitaire bomen. Deze bosschages met solitaire bomen zijn op De Wildbaan ook als lijnvormige elementen rondom de voetbalvelden en het korfbalveld aanwezig. Dit versterkt de intern gerichte situering van deze clubs.

Hieronder de huidige situatie met stedenbouwkundige elementen.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er sprake is van een grote variatie in de bebouwing op De Wildbaan qua positionering, afmetingen, functies, bebouwingslijn en afstand tot de weg. De aanwezige bebouwing bestaat uit individuele elementen, zonder een heldere structuur.

- De toevoeging van de school op dit complex moet bij voorkeur leiden tot een verbetering van de bestaande structuur. De losse bebouwing van de schietvereniging en het muziekgebouw moeten samen met de school als centraal element gaan fungeren. Het heeft de voorkeur om het schoolgebouw zo te oriënteren dat het gebouw zich als wand langs de parkeerplaatsen manifesteert. Er ontstaat dan samen met het muziekgebouw een wandvorming langs de centraal liggende parkeerplaatsen.
- Met de centraal liggende parkeerplaatsen en aan de ene zijde de schoollocatie met muziekschool en schietvereniging en andere zijde het grote volume van ’t Timpke, worden de grotere volumes het centrale middelpunt van De Wildbaan.
- De aanwezige lijnvormige groenstructuur langs de Haarloseweg bestaande uit groenstrook met ingezaaid gras en solitaire bomen moet behouden blijven.

4. Ruimtelijke Ordening

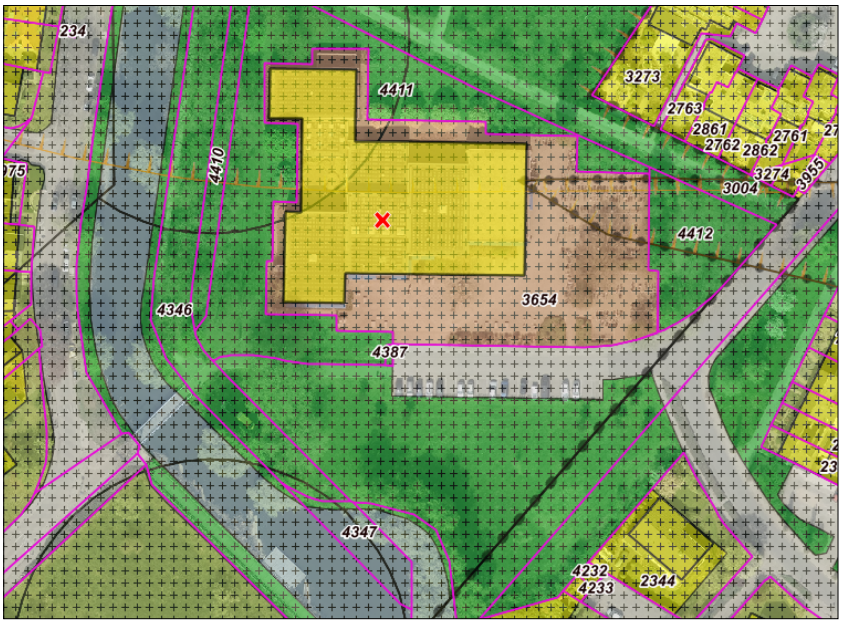
Bij nieuwbouw van de school geldt voor beide locaties dat er een ruimtelijke procedure moet worden gevolgd. Ter informatie wordt eerst een korte schets gegeven van de huidige planologische situatie. Daarna samengevat een eerste scan op het gebied van milieu, externe veiligheid en cultuurhistorie. Vervolgens wordt voor beide locaties de ruimtelijke procedure geschetst die gevolgd dient te worden voorafgaand aan de nieuwbouw. De behandelde aspecten worden afgesloten met een aantal conclusies.

Huidige planologische situatie

Locatie Beukenlaan

Bestemmingplan Borculo, Centrum 2011.

- Bestemming: Maatschappelijk – Onderwijs.
- Bebouwing moet binnen het bouwvlak (in onderstaande verbeelding geel gemarkeerd) worden gebouwd. Bebouwingspercentage is 100%.
- (nok) hoogte maximaal 8 meter. Afwijking van deze regel is mogelijk met 10%.



Locatie De Wildbaan

Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011.

- Bestemming: Sport.
- De gronden zijn bestemd voor het gebruik van sportactiviteiten.
- Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd voor sportactiviteiten. De toegestane bebouwing mag maximaal 3% van het terrein met de bestemming Sport zijn.

Milieu

Milieuzonering

Een school kan niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe school bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Milieuzonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven of woningen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Binnen de richtafstand van de locatie **Beukenlaan** bevinden zich enkele woningen. Afhankelijk van de invulling van het terrein kan daarom meer gedetailleerd onderzoek naar geluid nodig zijn. Deze locatie ligt op voldoende afstand van omliggende bedrijven, maar wel deels binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

Voor de beoogde schoollocatie **De Wildbaan** geldt dat er binnen een richtafstand van 30 meter geen woningen zijn gesitueerd. Wel bevinden zich binnen de richtafstanden andere bedrijven/functies, waarbij het verblijfsklimaat van de school mogelijk in het geding kan komen. Dit kan op voorhand als een mogelijke belemmering worden beschouwd dat nader onderzocht moet worden. Afhankelijk van de definitieve inrichting van het terrein kan meer gedetailleerd onderzoek naar geluid nodig zijn. Dit in verband met het (uitbreiden van) het autoparkeerterrein, de aanwezige schiet- en muziekvereniging, de voetbal- en korfbalvelden, sportcomplex ‘t Timpke en de ijsbaan. Hieruit moet definitief blijken hoe de bouw van de school binnen de richtafstanden mogelijk is.

Wet Geluidshinder
Voor de Wet Geluidhinder (Wgh) is een school een geluidgevoelig gebouw. Het aspect 'industrielawaai' uit de Wgh is van toepassing op de locatie **Beukenlaan**. Deze ligt zoals eerder aangemerkt binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Exacte situering van de locatie is op dit moment nog niet bekend. Voor een ontwikkeling binnen de zone moet akoestisch onderzoek aantonen dat het industrielawaai op de gevel de grenswaarde uit de Wgh niet overschrijdt. Ook hier kan het aspect 'wegverkeer' van toepassing zijn. De huidige locatie ligt op ongeveer 200 meter van wegen.

Voor wat betreft geluid kan voor de locatie **De Wildbaan** het aspect 'wegverkeer' van toepassing zijn. Pas in de ontwerpfase kan worden bepaald of en in hoeverre daarvan sprake is. Als de school binnen de geluidzone van een weg wordt geplaatst moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaai op de gevel de grenswaarde van een geluidsgevoelig gebouw niet overschrijdt.

Overigens geldt voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur dat deze geen wettelijke geluidzone hebben en niet hoeven te worden getoetst op grond van de Wgh. De wegen moeten wel worden meegenomen om te beoordelen of het vereiste binnenklimaat kan worden gehaald (Bouwbesluit).

Archeologie
Op de **Beukenlaan** geldt dit bij een grondoppervlakte vanaf 1.000 m² en is bij 1-op-1 vervanging geen onderzoek noodzakelijk.
De locatie **De Wildbaan** kent een wat hogere verwachtingswaarde op het gebied van archeologie. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij nieuwbouw vanaf een grondoppervlakte van 100 m² en een verstoringsdiepte van 30 centimeter beneden maaiveld.

Bodem
De uitgevoerde bureau-inventarisatie geeft geen aanleiding om op een van beide locaties afwijkende kwaliteit van de bodem te veronderstellen. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor gebruik als school. Op grond van de Woningwet/Bouwverordening is bodemonderzoek noodzakelijk bij nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande situatie.

Geur
Voor wat betreft geur is de conclusie dat de school bij vestiging op beide locaties op voldoende afstand ligt van omliggende geurbronnen. Een voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het verblijfsklimaat op de beide locaties is niet in het geding. Het onderwerp geur, zowel industrieel als gerelateerd aan veehouderij, vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit
Ontwikkeling van een school op een van beide locaties heeft geen betekenende invloed op de luchtkwaliteit. Er is sprake van een gevoelige bestemming, maar op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Bovendien is er geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet nodig.

Externe Veiligheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt voor beide locaties op voldoende afstand plaats van:
- Bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen
- Wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt
- Ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt

Op de locatie **De Wildbaan** ligt een risicocontour van 90 meter over het plangebied vanwege de chloorbleekloog-opslag van ’t Timpke. Dit is een beperkende factor voor de vestiging van een school. Door een juiste positionering van het schoolplein en het voldoen aan de bouwvoorschriften met betrekking tot ventilatie hoeft deze opslag geen belemmering te zijn.

Cultuurhistorie

De planlocatie **Beukenlaan** geeft geen aanleiding tot nader cultuurhistorisch onderzoek. Er is al bestaande bebouwing aanwezig en er zijn niet direct cultuur-historische waarden in het geding.
Bouwactiviteiten op **De Wildbaan** geven aanleiding tot nader cultuurhistorisch onderzoek, omdat er cultuurhistorische landschapswaarden in het geding zijn. De naam ‘Wildbaan’ verwijst naar de oorspronkelijke functie van het gebied als tuin en park waar ter ontspanning op dieren werd gejaagd. Van de oorspronkelijke parkaanleg zijn nog enkele structuren terug te vinden. Daarmee heeft de beoogde locatie en het omliggende gebied historisch-geografische waarden, die relevant zijn bij het ontwikkelen van een school en bijbehorende voorzieningen.

Verkeer

Voor het verkeerskundig advies worden een aantal uitgangspunten gehanteerd die voor beide locaties hetzelfde zijn:

- Ca. 400 leerlingen waarvan 100% met de fiets naar de school gaat, komend vanuit elke windrichting
- Geen extra verkeer door toevoeging van nevenfuncties (bijvoorbeeld een bibliotheek)
- Ca. 20 medewerkers die allemaal met de auto komen vanuit elke windrichting

Op dit moment is de locatie nog niet gekozen. Er kan dus alleen een voorlopig advies gemaakt worden voor een verkeerskundig plan. Dit is erg afhankelijk van de definitieve plaatsing, grootte en (neven)functies van het gebouw.

De huidige schoollocatie aan de **Beukenlaan** kent qua bereikbaarheid een aantal pluspunten. Zo is de school centraal gelegen in het centrum van Borculo en er is een busstation op loopafstand. Door de ligging aansluitend aan de woonwijk Hambroek is er veel sociale controle.

Ook zijn er een aantal minpunten te benoemen. De toegang van gemotoriseerd verkeer is alleen mogelijk door de wijk. Een aantal bewoners geeft aan daarvan overlast te ondervinden, alsmede van door de wijk fietsende scholieren. Deze overlast wordt extra gevoeld bij bijzondere gelegenheden zoals ouderavonden of Open Dagen. Verkeerskundig is de huidige overlast van omwonenden niet eenvoudig weg te nemen. Mogelijk dat extra communicatie en gedragsbeïnvloeding door de school gedeeltelijk wel een oplossing kunnen bieden.

Het aantal autoparkeerplaatsen bij de school wordt als te beperkt ervaren door het onderwijspersoneel en tijdens eerder genoemde bijzondere gelegenheden. Daarnaast is in de huidige situatie fietsverkeer niet gescheiden van parkeren, hetgeen leidt tot een groter verkeersveiligheidsrisico.

Groot voordeel op **De Wildbaan** is dat er nog relatief veel ruimte beschikbaar is. Dat maakt het mogelijk om de nieuwbouw van de school goed ruimtelijk en landschappelijk in te passen. Ook voor (fiets)parkeren kan voldoende ruimte worden gevonden. Fietsers en

gemotoriseerd verkeer kunnen op de parkeerplaats gescheiden worden wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Het combineren van parkeerplaatsen met de voorzieningen zorgt voor een kleinere footprint maar ook meer mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Er is wel afstemming nodig voor evenementen (met name weekenden) bij school en voorzieningen om parkeerproblemen te voorkomen. De bereikbaarheid van De Wildbaan is in de huidige situatie voldoende vanuit alle windrichtingen. Verkeerskundige aanpassingen zijn vooralsnog niet noodzakelijk.

Plaatsing van de school op deze locatie heeft ook een aantal (tijdelijke) nadelen. Zo zullen scholieren veel verschillende routes naar de school hebben, met name in het begin. Nog onbekend is waar alle leerlingen precies vandaan komen. Hierdoor is het lastig te voorspellen of en zo ja waar in de toekomst mogelijk overlast kan optreden. Er moet mogelijk rekening worden gehouden met een extra investering om de bereikbaarheid te optimaliseren, bijvoorbeeld in het opwaarderen van de fietsverbinding vanuit de wijk Hambroek. Van eventuele verbeteringen aan de fietsbereikbaarheid kunnen ook de omliggende voorzieningen profiteren.
Ten opzichte van de huidige plek van de school aan de Beukenlaan is er sprake van minder sociale controle op De Wildbaan. Daarnaast is de loopafstand naar het openbaar vervoer langer vergeleken met de huidige locatie aan de Beukenlaan.

Conclusie

Het uiteindelijke ontwerp van het nieuwe schoolgebouw zal bepalend zijn om uiteindelijk een voorkeur te kunnen bepalen op het aspect milieu. Er is op dit moment lastig om een duidelijke voorkeur aan te geven tussen beide locaties. De archeologische verwachtingswaarde op De Wildbaan is hoger. Dit vergt meer voorbereidend onderzoek en meer risico op bouwvertraging. Op basis hiervan is er een lichte voorkeur voor bouw op de locatie Beukenlaan. In zijn algemeenheid kan wel worden geconstateerd dat er geen grote beperkingen worden verwacht op het aspect milieu.

Op het gebied van externe veiligheid is de chlooropslag bij ’t Timpke wellicht een beperkende ontwerpfactor. Ook hier is dus een lichte voorkeur voor de locatie Beukenlaan. Hetzelfde kan worden geconcludeerd ten aanzien van cultuurhistorie. Op de locatie Wildbaan vergt dit meer aandacht bij de komst van de school en de inrichting van het omliggende gebied.

Voor beide locaties is er op dit moment geen aanleiding om uit te gaan van een objectief groter verkeersveiligheidsrisico dan op de huidige situatie. De locatie Wildbaan heeft verkeerstechnisch de voorkeur, omdat er voldoende ruimte is voor een goed ruimtelijke inpassing, (fiets-)parkeren en het scheiden van fiets- en autoverkeer op een centrale parkeerplaats. Doordat de school (doordeweeks en overdag) en de voorzieningen (met name in de weekenden en de avonduren) op verschillende tijden gebruik maken van de parkeerplaatsen is efficiënt gebruik mogelijk.

Ruimtelijke procedures

Milieu-effectrapportage

In beide gevallen zal een vormvrije m.e.r.-beoordeling moeten uitwijzen of er een m.e.r.-plicht dan wel m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor de nieuwbouw van een school. Voor de locatie **Beukenlaan** is de kans op een m.e.r.-procedure kleiner omdat er sprake is van een ligging in bestaand stedelijk gebied. Niet helemaal uit te sluiten is dat overschrijding van de stikstofnormering alsnog leidt tot een m.e.r. (beoordelings-)plicht. De wetgeving daarover is op dit moment nog in ontwikkeling.

Voor de locatie De **Wildbaan** is de kans groot dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. moet worden opgesteld. Uitgaande van een bestemmingsplanprocedure dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uiterlijk bij het ontwerpplan te zijn afgerond. Het opstellen van een eventueel noodzakelijke milieu-effectrapportage (MER) duurt ongeveer zes weken. Beoordeling van de MER door de commissie MER vergt ongeveer ook zes weken. De m.e.r.-beoordeling moet dus zo snel mogelijk na de definitieve locatiekeuze worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan

In beide gevallen zal de nieuwbouw van de school waarschijnlijk betekenen dat er wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In het geval van de **Beukenlaan** omdat er wordt afgeweken van het huidige bouwvlak/bouwhoogte, en in het geval van De **Wildbaan** omdat de huidige bestemming moet worden gewijzigd.

Er zijn twee mogelijke procedures: een zogenaamde ‘grote afwijking Omgevingsvergunning’ of een reguliere bestemmingsplanprocedure. De voorkeur gaat uit naar een reguliere bestemmingsplanprocedure om de volgende redenen:

- Gemeente Berkelland wil beschikken over gebiedsdekkende, actuele en toekomstgerichte bestemmingsplannen.
- Een bestemmingsplan heeft als voordeel dat in hoofdlijnen beschreven en geregeld wordt waar, waarvoor, hoeveel en hoe hoog gebouwd mag worden. Algemeen gesteld kan worden dat er in een bestemmingsplan normaliter ‘rek’ zit. Wijziging of uitbreiding passen veelal binnen de planregels en zijn via reguliere procedure vergunbaar. De procedure door middel van een ‘grote afwijking’ maakt alleen het bouwplan mogelijk dat wordt aangevraagd. Als naderhand wijziging of uitbreiding van het gebouw moet plaatsvinden dan is opnieuw een afwijkingsprocedure nodig. Er moet dan immers weer worden getoetst aan het huidige bestemmingsplan.

Een procedure met een concreet bouwplan op basis van een ‘grote afwijking’ heeft als voordeel dat het een kortere doorlooptijd heeft dan een bestemmingsplan. Globaal zit hiertussen een verschil van ongeveer 3 maanden. Om de vergunningverlening van het bouwplan te versnellen, is het zeer goed mogelijk om tijdens de procedure van het bestemmingsplan al over te gaan met het ontwerpen en indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee kan het verschil in looptijd worden verkort tot 11 weken in plaats van 3 maanden.

Hieronder is de procesplanning op basis van een bestemmingsplanprocedure weergegeven. Deze planning is exclusief de tijd die nodig is als er zienswijzen/bezwaren worden ingediend.

Procesplanning bestemmingsplan: @

		Activiteit (vanaf voorontwerp)	Wie	Aantal weken	Datum
1	Voorontwerp	Opvragen offerte aan st.b.k. buro @	Gemeente	2	
2		Beoordelen offerte en opdrachtverlening	Gemeente	1	
3		Gegevens opsturen naar st.b.k. buro @	Gemeente	1	
4		Levering concept voorontwerpbestemmingsplan (digitaal)	Buro @	4	
5		Beoordelen concept door gemeente en opdrachtgever	Gemeente & opdrachtgever	3	
6		Buro @ verwerkt opmerkingen in concept	Buro @	2	
7		Levering voorontwerpbestemmingsplan (analoog en digitaal)	Buro @	1	
8		Akkoord B&W start inspraak	Gemeente	3	
9		Publicatie inspraak	Gemeente	1	
10		Inspraak & Vooroverleg		4	
11	Ontwerp	Aanpassen naar ontwerpbestemmingsplan	Gemeente & Buro @	3	
12		Levering ontwerpbestemmingsplan	Buro @	1	
13		Publicatie ontwerpbestemmingsplan	Gemeente	1	
14		Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan		6	33
15	Vaststelling	B&W voorstel klaar	Gemeente	3	
16		B&W vergadering	Gemeente	1	
17		Commissie ruimtelijk domein	Gemeente	2	
18		Raadsvergadering (vaststelling)	Gemeente	5	
19					
20	Onherroepelijk	Aanpassen voor vaststelling	Gemeente	1	
21		Levering vastgesteld bestemmingsplan	Buro @	1	
22		Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	Gemeente	1	
23		Beroepstermijn		6	
24		Onherroepelijk bestemmingsplan		53	

Conclusie

Voor wat betreft de ruimtelijke procedure bestaat er een voorkeur voor de locatie Beukenlaan. Reden daarvoor is de mogelijk langere doorlooptijd die samenhangt met het naar alle waarschijnlijkheid moeten opstellen van een milieu-effectrapportage voor de locatie De Wildbaan.

5. Samenwerking en Maatschappelijke meerwaarde

Een belangrijk aspect in de afweging bij beide locaties voor nieuwbouw is geweest de mogelijkheden van samenwerking tussen het Staring College en maatschappelijke organisaties/verenigingen in de omgeving. Door het Staringcollege zijn hierover de afgelopen maanden diverse gesprekken gevoerd. Staring College heeft deze gesprekken samengevat in een notitie (" Notitie meerwaarde samenwerkingen realisatie Unilocatie Borculo") en toegezonden aan de gemeente. Hieronder is deze notitie opgenomen.

StaringCollege

Notitie meerwaarde samenwerkingen realisatie Unilocatie Borculo

Van: , bestuurder Staring College (SC)
Aan: , wethouder; , projectmanager Gemeente Berkelland
Datum: 25 maart 2020
Betreft: Meerwaarde van samenwerkingen voor realisatie van de Unilocatie in Borculo

1. Inleiding

Na de participatieavonden die in oktober 2019 gezamenlijk met de gemeente Berkelland gehouden zijn met de omwonenden van beide te onderzoeken bouwlocaties, aan de Beukenlaan respectievelijk de Wildbaan, heeft het Staring College diverse gesprekken met stakeholders gevoerd. Deze notitie gaat in op de meerwaarde, die hieruit naar voren komt voor met name de locatie Wildbaan.

2. Contacten rondom de locatie Beukenlaan

Er zijn na de participatieavond geen nieuwe contacten ontstaan naast het reeds bestaande contact met een klankbordgroep van omwonenden. Een keuze voor de Beukenlaan als bouwlocatie levert geen meerwaarde op voor de school of de samenleving in Borculo, ten opzichte van de huidige situatie, wat betreft samenwerking tussen de school en andere organisaties (gekoppeld aan de locatie). De fysieke afstand tussen de Beukenlaan en Stichtingen/Verenigingen op De Wildbaan beperkt de uitbreiding en intensivering van inhoudelijke samenwerking.

3. Contacten rondom de locatie de Wildbaan

De afgelopen maanden heeft het Staring College gesprekken gevoerd met veel partijen die op de Wildbaan gevestigd zijn. Voor veel stichtingen/verenigingen geldt dat indien de unilocatie op de Wildbaan wordt gebouwd, er mogelijkheden ontstaan voor inhoudelijke samenwerking. Dit kan bestaan uit het opnemen van de betreffende sport in het curriculum (gebruikmakend van hun sportfaciliteiten) en/of het samenwerken voor clinics of evenementen.
Alle partijen hebben zich positief opgesteld tegenover een eventuele komst van het Staring College naar de Wildbaan. De aanwezigheid van leerlingen en medewerkers op het sportpark zal levendigheid brengen. Ook het vooruitzicht dat enkele negatieve punten (als bijvoorbeeld het onveilige fietspad achterlangs de Wildbaan richting de wijk 't Hambroek) opgelost kunnen worden, speelt mee in de positieve beoordeling.
In onderstaande zullen met name de contacten en potentiële samenwerking toegelicht worden die directe invloed hebben het gebouw en/of de plek van de te bouwen school op de Wildbaan.

3.1 Stichting 't Timpke

De realisatie van een zaal voor lichamelijke opvoeding (LO) is onderdeel van de verplichting van de gemeente om de school hiervoor ruimte ter beschikking te stellen. Bij monde van de heer H. Kruijt van de Stichting 't Timpke en de bestuurder van het Staring College, is de wederzijds intentie tot langdurige samenwerking uitgesproken. Het ideaal dat wij hierbij voor ogen hebben is het volgende:

- 't Timpke verzorgt de exploitatie van de zaal buiten de uren dat de zaal voor het Staring College in gebruik is, hetgeen alleen overdag op werkdagen is.
- Het Staring College en 't Timpke maken langjarige afspraken over de beschikbaarheid van de zaal voor het Staring College onder condities die gelijkwaardig zijn aan "het hebben van een eigen gymzaal in de school".

Staring College 4098.1920 Notitie meerwaarde samenwerkingen realisatie Unilocatie Borculo (3) Pagina 1 van 3

- De huidige huurder van de gymzaal aan de Beukenlaan (Volleybalvereniging Gemini) zal tevens in deze zaal ruimte kunnen krijgen.
- 't Timpke heeft daarnaast contact met diverse andere verenigingen, die nu geen ruimte kunnen krijgen in de sportzaal van 't Timpke, doordat deze vol zit.
- 't Timpke heeft zich bereid verklaard dat zij in samenwerking met het Staring College (en eventueel andere betrokken partijen) zich wil inspannen voor een duurzaam ontwerp, uitvoering en exploitatie van een zaal, die kwalitatief en qua oppervlakte geschikt is voor gebruik voor het Staring College, eventueel voor het PO en voor verschillende verenigingen die onderdak zoeken. En qua duurzaamheid kan bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Berkelland.
- Een financiële uitwerking van dit beeld is nog niet gemaakt. Indien de realisatie in handen is van een sportorganisatie (BTW-eindgebruiker) kan een beroep gedaan worden op het landelijke BOSA-fonds "Bouwen voor Sport" en kan 20% van de bouwkosten worden teruggevraagd (als compensatie voor de BTW). Hiermee kan mogelijk het financiële gat ten gevolge van het verschil in de oppervlakte normering vanuit het KVLO en die vanuit de VNG overbrugd worden (is eveneens ongeveer 20%), mits de gemeente, het Staring College en 't Timpke tot afspraken kunnen komen over de investeringsmiddelen.

3.2 Voetbalvereniging Reünie
Gesproken is met het bestuur van de vereniging. V.v. Reünie ambieert geen samenwerking met het Staring College ten behoeve van een nieuwe kantine of kleedruimtes. Zij zijn bereid om hun trainingsveld ten behoeve van de bouw van de Unilocatie ter beschikking te stellen, mits de gemeente hiervoor compensatie biedt. Een optie, die uit de eigen gesprekken van de gemeente met de verenigingen naar voren is gekomen, is dat zij een veld krijgen dat grotendeels het huidige achterste veld van de korfbalvereniging Olympia '22 betreft.
V.v. Reünie is positief over de komst van de school, zo lang de compensatie direct financieel meegenomen wordt in de plannen en voldoet aan hetgeen met de gemeente reeds was besproken.

NB. Of dit een kunstgrasveld of een gewoon veld betreft is ons nu niet bekend. De geschatte kosten van een kunstgrasveld liggen rond 450.000 euro. Vorm en hoogte van de compensatie liggen buiten de scope van het contact tussen V.v. Reünie en het Staring College.

3.3 Korfbalvereniging Olympia '22
Gesproken is met het bestuur van de beheerstichting en de vereniging Olympia '22. Zij staan positief tegenover de eventuele komst van de school op de Wildbaan vanwege de impuls voor het sportpark. Zij vinden het belangrijk, dat Olympia '22 bij de uiteindelijke keuze voor de plek waar gebouwd gaat worden niet "onzichtbaar achter de school verdwijnt". Zichtbaarheid is een belangrijke succesfactor om voldoende leden te werven. Daarnaast zijn zij bereid mee te werken aan het realiseren van een veld voor V.v. Reünie, als daar tegenover staat dat Olympia '22 op hun huidige veld grenzend aan de Haarloseweg een kunstgrasveld krijgen (dat dan 50% van de oppervlakte van dat veld beslaat, ofwel 25 % van de oppervlakte van de velden die zij momenteel in gebruik hebben). De geschatte kosten bedragen 150.000 euro (excl. BTW).

3.4 Stichting Muziekvereniging Borculo en Vereniging de Volharding
Gesproken is met bestuursleden van de beheerstichting en de vereniging.
Een toekomstige samenwerking met het Staring College kan het gebruik van oefenruimtes voor muziekonderwijs betreffen of het huren van de grote zaal voor evenementen van de school waarvoor in de school te weinig ruimte is. Denk hierbij aan de diplomering, een kerstmarkt en dergelijke. Er is wederzijdse bereidheid uitgesproken om dergelijke samenwerking langjarig aan te gaan, tegen voor beide partijen gunstige condities.

Bij de studie voor het normatieve ruimtebeslag van de Unilocatie zijn daarom beperktere eisen gesteld aan de ruimte voor muziekonderwijs dan anders het geval geweest zou zijn.

NB. Het Staring College heeft enige zorg over de externe uitstaling van het gebouw van de Stichting in relatie de eventuele plek van de nieuwe school op de Wildbaan. Wij willen niet visueel hierachter terechtkomen.

3.5 Overige verenigingen
Met de Tennisvereniging en de Schietvereniging zijn nog geen individuele gesprekken gevoerd. De intentie om als goede buren te verkeren is tijdens de collectieve bijeenkomsten van de verenigingen bij de gemeente Berkelland, waar het Staring College enkele malen is aangeschoven, voldoende uitgesproken.

3.6 Daltonschool St. Joris
In het kader van één van de bestuurlijke gesprekken met betrekking tot de ontwikkeling van een Integraal Huisvestingsplan voor Berkelland en in het bijzonder voor Borculo, is gesproken over het onderwijs aan 10 – 14 jarigen. Bij een eventuele komst van het Staring College op de Wildbaan worden de fysieke afstanden zo klein, dat er nieuwe mogelijkheden ontstaan om gezamenlijk aan dergelijk onderwijs vorm te geven. Beide partijen hebben hierin nog geen concrete plannen geformuleerd.

Een andere vorm van samenwerken is die gericht op Hybride leren. Het Staring College is betrokken geraakt bij het initiatief tussen de St. Jorisschool, verenigingen op de Wildbaan en de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) om studenten van de HAN een deel van hun leerdoelen in ons onderwijs en bij trainingen van de verenigingen te doen behalen. Voor studenten wordt dit leren in de praktijk hybride leren genoemd.

4. Conclusies
De verschillende vormen van samenwerking tussen de stichtingen en verenigingen op en rond de Wildbaan en het Staring College, die in bovenstaande zijn beschreven, leiden tot meerwaarde en win-win situaties voor meerdere partijen wanneer de unilocatie op De Wildbaan gebouwd wordt (ten opzichte van locatie Beukenlaan). Deze meerwaarde geldt niet alleen de individuele partijen, waaronder de school, maar heeft ook een breder belang voor de Borculose gemeenschap. De komst van de school kan daarmee een aanjager zijn voor de revitalisering van de Wildbaan en voor het onderbrengen van verenigingen die nu nog niet op de Wildbaan aanwezig zijn, maar wel van belang zijn voor het sportaanbod in Borculo. Daarnaast opent de komst van de school nieuwe mogelijkheden voor samenwerking tussen het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs (10-14 jarigen).

Het Staring College spreekt wat betreft de meerwaarde van de samenwerkingsmogelijkheden met overtuiging haar voorkeur uit voor de keuze van de Wildbaan als bouwlocatie voor de nieuw te bouwen unilocatie.

Samenwerking sport

Nadien is door het Staring College ook nog gesproken met A.B.T.C. de Wildbaan. Met de tennisvereniging worden mogelijkheden gezien voor toekomstige samenwerking. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan gebruik van materiaal/tennisbanen voor LO en schooltennis (de tennisvereniging beschikt over professionele trainers). Daarnaast worden kansen gezien voor het curriculum van de keuzevakken ‘Assisteren in sport- en bewegingsactiviteiten’ en ‘Evenementen’.

Toekomstbestendigheid en koppeling met Sociaal Domein

De verenigingen op De Wildbaan zijn ook al enige tijd met elkaar in gesprek over hun toekomstbestendigheid en die van het sportpark. Belangrijke thema’s daarbij zijn; de ‘open club’-gedachte, opwaardering van de openbare ruimte en verbeteren van de samenwerking. Naast de samenwerking onderling wordt daarbij ook gekeken naar koppelingen met het Sociaal Domein. De Sport Federatie Berkelland en Achterhoek in Beweging zijn ondersteunend in dit proces. De gemeente Berkelland faciliteert deze ondersteuning en is inhoudelijk aangehaakt voor een goede verbinding met de beleidsmatige speerpunten uit de programma’s ‘Sport is meer!’ (en het Sociaal Domein).

Multifunctionele OntmoetingsPlek

De concrete ambitie is om op De Wildbaan een toekomstbestendige en duurzame ontmoetingsplek te realiseren, waar iedere inwoner van Borculo een plek vindt om te sporten, bewegen, leren, ontmoeten en om mee te doen aan maatschappelijke activiteiten die bij hem of haar past. De mogelijke komst van het Staring College wordt daarbij gezien als een belangrijke katalysator voor de realisatie van een Multifunctionele OntmoetingsPlek (MOP). Een en ander kan na een definitieve locatiekeuze verder worden uitgewerkt.

Conclusies

Voor wat betreft mogelijke samenwerking tussen het Staring College en maatschappelijke organisaties en verenigingen in Borculo heeft vestiging op De Wildbaan duidelijk de voorkeur. De fysieke nabijheid bevordert een nauwe samenwerking en zo in de toekomst kunnen leiden tot win-winsituaties. Dat geldt voor de aanwezige sportverenigingen maar zeker ook op het gebied van cultuur (muziekonderwijs) en het Sociaal Domein (MOP).

6. Maatschappelijk draagvlak

Om het draagvlak te kunnen bepalen voor de twee beoogde locaties, en om ideeën en aandachtspunten op te halen uit de omgeving, zijn er in oktober 2019 twee inloopavonden georganiseerd in Borculo. Voor De Wildbaan was dat 10 oktober en voor de Beukenlaan 17 oktober. Beide inloopavonden werden goed bezocht. Nadat er algemene informatie werd verstrekt over aspecten die van belang zijn bij de locatiekeuze werden aanwezigen in de gelegenheid gesteld op basis van een 'stoplichten-model' input te leveren. 'Groen' staat daarbij voor positieve verwachtingen, 'rood' voor negatieve en 'geel' voor tips en aandachtspunten. Naast deze informatieavonden is er ook nog in een kleiner comité gesproken met direct aanwonenden (Wildbaan), de klankbordgroep (Beukenlaan) en de diverse verenigingen die nu gevestigd zijn op De Wildbaan. Hieronder wordt kort geschetst welke informatie er is opgehaald die relevant is voor de uiteindelijke locatie-keuze.

Locatie Beukenlaan

De indruk die ontstaat is dat de buurt 'gewend is' aan de aanwezigheid van een onderwijslocatie in de buurt. De huidige verkeersafwikkeling is daarbij wel een aandachtspunt. Met name het passeren van (fiets-)verkeer op het bruggetje over de Berkel en wekelijks zwaar verkeer van en naar de school wordt als hinderlijk ervaren. Wekelijks rijden vrachtauto's door de wijk voor bevoorrading van de school en het ophalen van afval. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de school in de huidige omvang en met het huidige leerlingenbestand (315 leerlingen schooljaar 2019-2020) voor de wijk niet leidt tot grote overlast.

Door het samenvoegen van twee vestigingen in een unilocatie neemt het aantal leerlingen een aantal jaren toe. In de actuele prognose varieert dat de komende jaren van ruim 400 tot iets meer dan 300 leerlingen. Er wordt dan gevreesd voor meer verkeer en een grotere parkeerbehoefte die ten koste gaat van bestaand groen. Bij een uitbreiding van het huidige bouwvolume of bij een nieuwe school in de vorm van drie bouwlagen (op dit moment twee bouwlagen) is weerstand te verwachten. Omwonenden zijn tegen verhogen van het huidige bouwvolume of vergroten van het bouwvolume dat ten koste gaat van groen. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat men veel overlast verwacht tijdens de bouw. Aanrijden van bouwverkeer is alleen mogelijk door de wijk Hambroek.

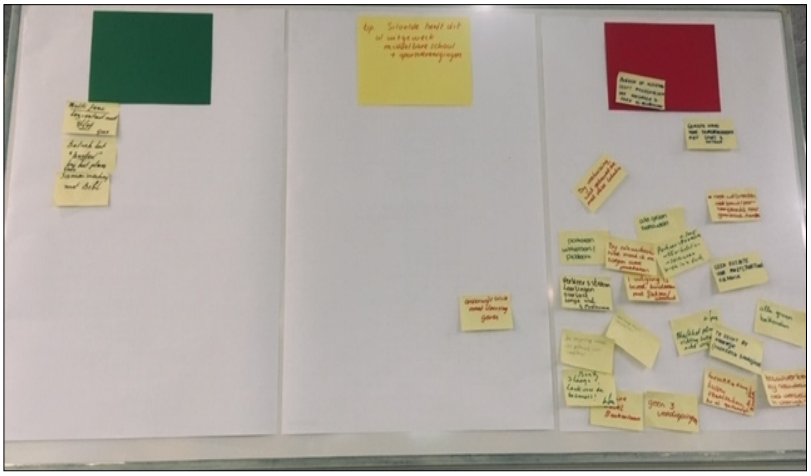


Foto gemaakt tijdens de inloopavond 17 oktober 2019. De notities onder het rode 'stoplicht' geven zorgpunten aan van omwonenden bij nieuwbouw van een (grotere) school.

Locatie De Wildbaan

De aanwonenden van De Wildbaan zien meer kansen dan belemmeringen voor wat betreft de vestiging van de school op het complex. Men heeft een aantal aandachtspunten. Net als op de locatie Beukenlaan wijzen omwonenden op een veilige afwikkeling van verkeersstromen. Ook de ontsluiting van de woonwagenstandplaatsen is een aandachtspunt. De bewoner van de woonwagenstandplaats naast 't Timpke wil niet worden 'ingebouwd' als de LO-voorziening eventueel aan de bestaande sporthal wordt gebouwd. Daarnaast zien aanwonenden van de Hoflaan de nieuwe school niet graag gepland op het terrein achter hun woningen (het zogenaamde 'Gamma-terrein').

Voor wat betreft de verenigingen op De Wildbaan is de mogelijke komst van de school een positieve ontwikkeling. Alle verenigingen zien kansen voor samenwerking met het Staring College. Met name op het gebied van het faciliteren van lessen lichamelijke opvoeding (de sportvereniging) en muziek (Stichting Muziekcentrum Borculo).
Ook het delen van een accommodatie is voor een aantal verenigingen bespreekbaar. 't Timpke geeft aan een voorkeur te hebben voor een fysieke koppeling van de benodigde gymvoorziening bij het Staring College en is bereid daar de exploitatie voor te voeren buiten de gebruikstijden van de school om. Daarnaast zien zij ook mogelijkheden voor samenwerking in de bedrijfsvoering en in het kader van energiemanagement.

Foto gemaakt tijdens de inloopavond 10 oktober 2019. De notities onder het groene 'stoplicht' zijn kansen die men ziet bij vestiging van de school op De Wildbaan.

Conclusie

Het draagvlak voor vestiging van het Staring College is groter voor locatie De Wildbaan. Deze conclusie wordt voornamelijk getrokken gelet op de positieve neveneffecten die verwacht worden bij vestiging van het Staring College op De Wildbaan. De combinatie van onderwijs en verenigingen/maatschappelijke organisaties biedt kansen voor samenwerkingsvormen. Omwonenden van de Beukenlaan staan niet negatief tegenover nieuwbouw op de huidige locatie tenzij in een groter/hoger volume, aantasting van de groenstructuur en een toename van het aantal leerlingen.

7. Ruimtelijke inpasbaarheid

Bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid is gekeken welk ruimtebeslag de beoogde nieuwbouw heeft op de locatie en welke aandachtspunten en nadere onderzoekspunten dit met zich meebrengt.

In de stedenbouwkundige analyse wordt voor de nieuwbouw van de school uitgegaan van de berekende ruimtebehoefte door ICS-adviseurs (Bijlage 1). Voor de oppervlakte van de gymzaal geldt als uitgangspunt de VNG ruimtenormering. Voor verhard terrein is gerekend met 1 m² per leerling en voor parkeren 1 parkeerplaats per lesgroep. Samengevat is de zoekopdracht:

- Een locatie geschikt voor een nieuwe school met een footprint van ca. 2.500 m².
- Een gymzaal van 455 m².
- Buitenruimte/verhard terrein voor leerlingen van 320 m².
- Fietsenstalling voor 320 fietsen, totaal met circulatie en groen ca. 1326 m².
- 20 parkeerplaatsen voor auto's.

Locatie Beukenlaan

Vanuit omwonenden is de wens gekomen om de nieuwe school niet hoger dan twee bouwlagen te maken (bestaande situatie). Om te kijken of dat mogelijk is op basis van de eerder genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten is onderstaande schets gemaakt.

In de schets is een vlak aangebracht van ca. 1.326 m² voor 320 fietsen, groeninvulling terrein en circulatie (gele arcering). Daarnaast is voor het schoolgebouw een footprint van ca. 2500 m² en voor de gymzaal 455 m² gehanteerd (rode arcering). Er resteert dan nog ca. 485 m² voor buitenruimte/verhard terrein (blauwe arcering). De norm bij 320 leerlingen is gebaseerd op 1 m² per leerling (320 m²). Dit betekent dat er nog enige ruimte is voor het vlak van de school of de fietsparkeerplaatsen.

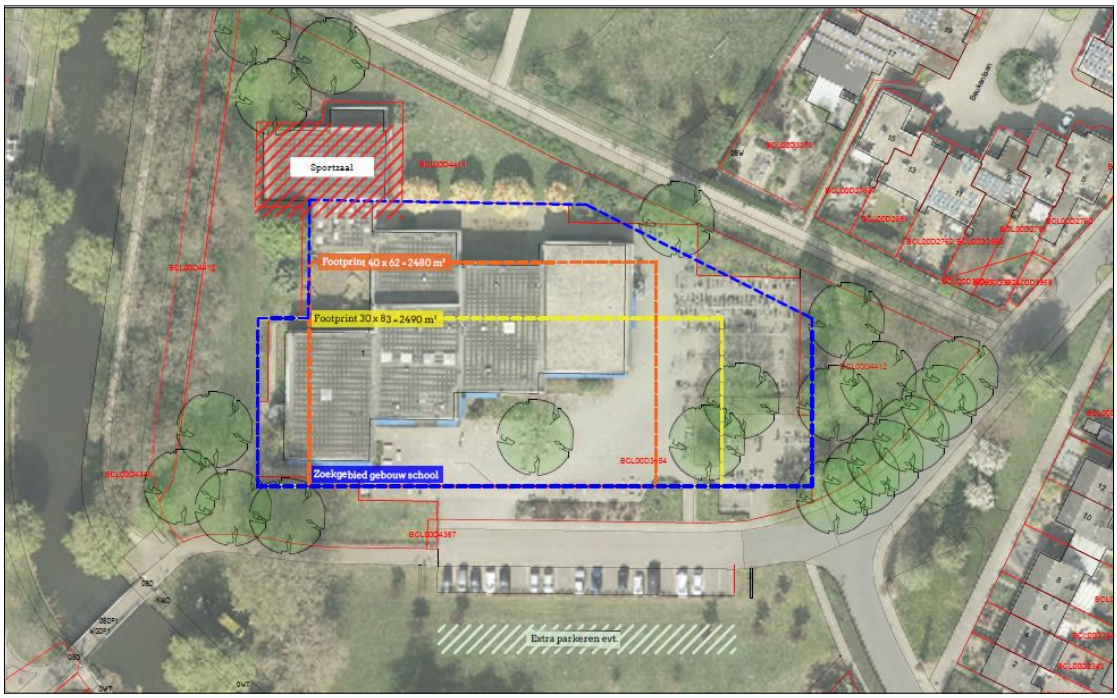
Twee bouwlagen

Het gebouw in twee bouwlagen, inclusief sportzaal kan op basis van de afmetingen van het terrein, alleen in de door middel van arcering aangegeven vorm worden ontworpen. Hiervoor is geen logisch bouwvlak maar een veelvormige ruimte beschikbaar. Dit lijkt een onmogelijke opgave. De architect kan op deze wijze geen gebouw ontwerpen dat voldoet aan de duurzaamheidsambities in verband met oriëntatie en bezonning. De aanwezige speling in de reservering van de buitenruimte is niet voldoende om dit probleem op te lossen.
Hoewel er op basis van de normering voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn is er eventueel wel ruimte voor uitbreiding ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen. Dit zou ten koste gaan van een klein deel van de groene scheg ten zuiden daarvan.

Realisatie van het gevraagde programma op de locatie in 2 bouwlagen is alleen mogelijk met aantasting van de omliggende (groen-)structuur. Stedenbouwkundig is dit geen gewenste optie.

Toevoeging bouwlaag

Een mogelijkheid die de bestaande groenstructuur niet aantast is bebouwing (deels) hoger dan het bestaande volume. De nieuwbouw wordt dan gedeeltelijk in drie bouwlagen uitgevoerd. Indien er voor wordt gekozen om de fietsenstalling, 3 m² per fietsparkeerplaats (inclusief circulatie), geheel verdiept of half verdiept onder het gebouw te realiseren blijft er meer buitenruimte over en is op de locatie ook ruimte voor een gymzaal. Dit is weergegeven in onderstaande schets.



Het zoekgebied voor het schoolgebouw is in blauw aangegeven, waarbij de footprint van 2500 m² in verschillende maatvoeringen kan worden uitgevoerd. Als voorbeeld is aangegeven wat het ruimtegebruik is bij een schooldiepte van 30 en van 40 meter. In deze opzet, dus met de fietsenstalling (deels) onder het schoolgebouw heeft de architect meer mogelijkheden om een gebouw te ontwerpen dat aansluit bij de onderwijsvisie van het Staring College en de beoogde duurzaamheidsambities. De ontsluiting van de fietsenstalling moet plaatsvinden vanaf het voet-/fietspad aan de zuidzijde. De niet te bebouwen ruimte is voldoende voor groen (366 m²) en buitenterrein (320 m²)

Uitgangspunt bij deze variant is dat het hogere deel van de school aan de westzijde van het plangebied komt, achter de bestaande bomenrij langs de Berkeltak. Het lagere

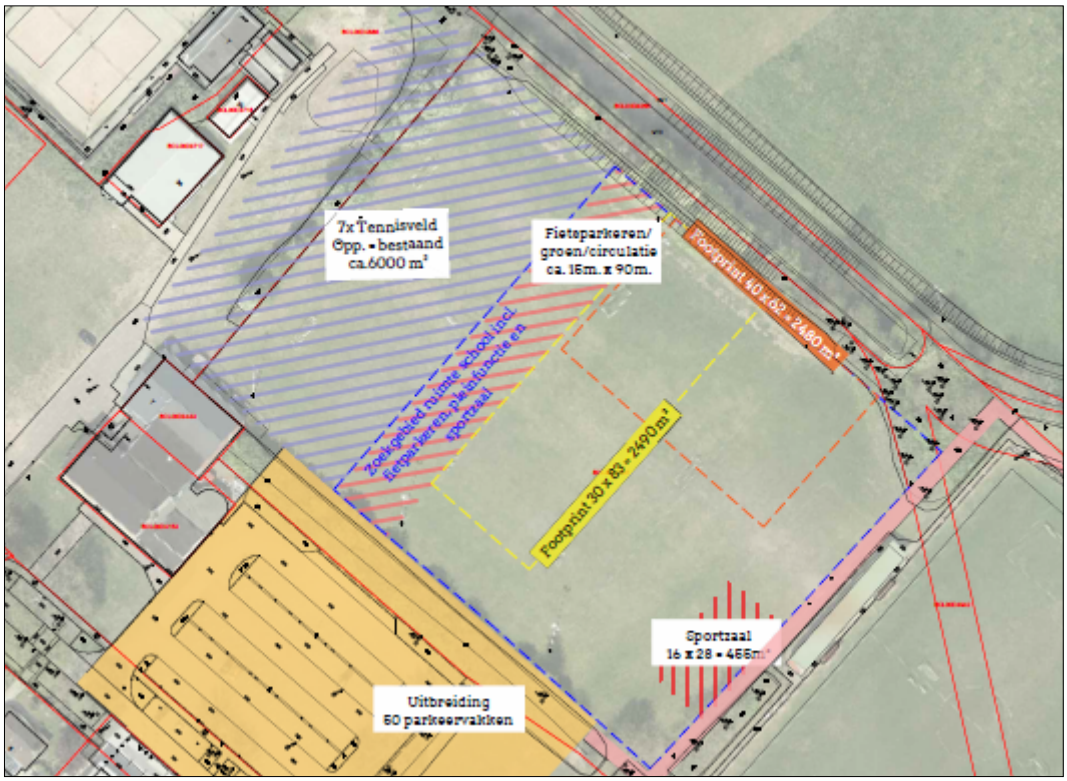
volume van twee bouwlagen is dan aan de zijde van de woningen aan de Beukenlaan gesitueerd. Door in het ontwerp, zowel in hoogte als in gevels, gelaagdheid aan te brengen, en in de vormgeving een meer transparant gebouw te ontwerpen, kan de nieuwbouw visueel kleiner lijken.

Deze variant bevat een aantal belangrijke aandachtspunten. De school komt in deze opzet dichter bij de bestaande woningen aan de Beukenlaan. De locatie wordt ten opzichte van de huidige situatie voller bebouwd en hoger. Zoals eerder benoemd hebben bewoners bezwaren tegen een derde bouwlaag. Het (deels) verdiept bouwen brengt aanzienlijke meerkosten met zich mee. Daarbij wordt door ICS aangegeven dat een gebouw met deze omvang, en relatief veel praktijklokalen, bij drie bouwlagen een ongunstige bruto/netto verhouding krijgt en zorgt voor relatief veel m2 verkeersruimte. Aanvullend zal ook nader geohydrologisch onderzoek noodzakelijk zijn in verband met de aangrenzende Berkeltak.

Voor bouw op de Beukenlaan gelden in beide varianten nog een paar algemene nadelen. Zowel tijdens, als na de bouw (ter opvang van de tijdelijke piek aan leerlingen) is er tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Het Staring College geeft aan dat tijdelijke huisvesting gedurende de bouw, in ieder geval voor de onderwijslokalen, op één centrale plek dient plaats te vinden.
Na de bouw moet de tijdelijke huisvesting bij voorkeur in de directe nabijheid van de nieuwbouw worden gerealiseerd. Gelet op de eerder genoemde beperkte ruimte, lijkt tijdelijke huisvesting op de locatie Beukenlaan (onderwijslokalen en een gymvoorziening) nauwelijks haalbaar.

Locatie Wildbaan

Als logische plek voor nieuwbouw van het Staring College is het huidige trainingsveld van voetbalvereniging Reünie aangemerkt. Het trainingsveld ligt centraal op De Wildbaan en aangrenzend aan de bestaande parkeervoorziening. Een schoolgebouw in 2 bouwlagen kan hier op verschillende manieren worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor de benodigde fietsenstalling en de gevraagde gymzaal. Ook kan de gymzaal, eventueel in een grotere variant als sportzaal, in de nabijheid van de school of sportcomplex ’t Timpke worden gerealiseerd.



Het parkeerterrein van de school en de omliggende voorzieningen kunnen voor een groot deel worden gecombineerd. Dit betekent een kleinere footprint van de totale parkeercapaciteit op De Wildbaan en de hierdoor te besparen ruimte kan benut worden t.b.v. verenigingen/sport of eventuele andere functies.

Door de aanwezige ruimte is er een grote ontwerpvrijheid voor de architect om een toekomstbestendig schoolgebouw te realiseren dat voldoet aan de ontwerpvisie en duurzaamheidsaspecten.

Vestiging op De Wildbaan betekent een aanpassing van de bestaande infrastructuur en een herinrichting van het sportpark. Op verschillende momenten is overleg gevoerd met de betrokken verenigingen. Daarbij zijn ook eventuele toekomstplannen geïnventariseerd. Om te onderzoeken of alle (toekomstige) ontwikkelingen op De Wildbaan zouden kunnen passen is er een grove ruimtelijke schets gemaakt (zie bijlage 3). Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat er ook voor de lange termijn voldoende ruimte is op het complex. Uiteraard dient, na een eventuele keuze voor vestiging van het Staring College op De Wildbaan, deze grove schets met betrokkenen te worden uitgewerkt in een voorlopig ontwerp.

Conclusie

Qua ruimtelijke inpasbaarheid gaat de voorkeur uit van nieuwbouw van de school op locatie De Wildbaan. Op deze locatie is voldoende ruimte voor een toekomstbestendig schoolgebouw inclusief de benodigde buitenruimte.
Op de huidige locatie aan de Beukenlaan is de aanwezige ruimte beperkt. Nieuwbouw in een groter volume zal ten koste gaan van omliggend groen of leidt tot het toevoegen van een extra bouwlaag. Stedenbouwkundig is aantasting van de groenstructuur zeer ongewenst. Het (half-)verdiept bouwen in drie bouwlagen is kostbaar en betekent meer m2 verkeersruimte. Een groter of hoger bouwvolume is voor omwonenden een belangrijk struikelblok.

8. Investering

We hebben ramingen gemaakt voor nieuwbouw van een school op de huidige locatie aan de Beukenlaan en voor nieuwbouw op De Wildbaan. Zoals eerder beargumenteerd gaan we daarbij voor het schoolgebouw uit van 4.140 m² BVO op basis van (uiteindelijk) ca. 320 leerlingen. Op basis van de VNG ruimte-normering was deze oppervlakte van het schoolgebouw berekend op 3.751 m² en voor de gymzaal 455 m² BVO. Voor wat betreft de gymvoorziening zal e.e.a. nog nader moeten worden uitgewerkt in relatie tot samenwerking met 't Timke en de wens om binnensport in de toekomst mogelijk te concentreren op De Wildbaan.

Bij de financiële ramingen zijn vier verschillende uitgangspunten gehanteerd voor wat betreft berekening van de bouwkosten:

1. Gebaseerd op de VNG-ruimte- en normvergoedingen: het door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt bij de financiering van onderwijshuisvesting
2. Gebaseerd op de werkelijke ruimtebehoefte met VNG-normvergoedingen
3. Gebaseerd op werkelijke ruimtebehoefte met een procentuele ophoging van de VNG-normering voor een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG): de eis die het toekomstig Bouwbesluit (1 januari 2021) gaat stellen aan nieuwbouw.
4. Gebaseerd op werkelijke ruimtebehoefte BENG met een procentuele ophogingen voor een Energie Neutraal Gebouw (ENG): het ambitieniveau van het Staring College en gemeente Berkelland (energieneutraal 2030).

Op beide locaties is een bouw in twee bouwlagen als uitgangspunt genomen. In beide scenario's zijn de sloopkosten van de huidige school meegenomen. Ook geldt in beide gevallen dat er voor circa 4 jaar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is na de nieuwbouw. Dit in verband met een kortdurende piek in leerlingenaantallen.

Locatie Beukenlaan

De locatie Beukenlaan biedt geen mogelijkheid om naast de huidige school nieuwbouw te realiseren. Hierdoor is tijdelijk (bouwtijd circa 14 maanden) volledig vervangende huisvesting noodzakelijk. Hiervan zijn 60 leerlingen tijdelijk te huisvesten op de Herenlaan. Voor 256 leerlingen is in de berekening uitgegaan van het huren van onderwijslokalen (portakabins). De zogenaamde Binas-lokalen vergen daarbij nog specifiek tijdelijk laboratoriummeubilair. Ook dit is meegenomen in de kostenraming, alsmede de omstandigheid dat er op deze locatie een extra verhuisbeweging moet plaatsvinden.

Omdat ook de gymzaal wordt gesloopt, moet hiervoor tijdens de bouw een oplossing worden gevonden. In de overige sportvoorzieningen in Borculo is hiervoor te weinig ruimte. In de berekening is daarom rekening gehouden met tijdelijke sportvoorziening in de vorm van een luchthal. Samengevat geeft dit het volgende financiële beeld.

Stichtingskosten		VNG		VNG		BENG		ENG
		normatieve omvang		werkelijke ruimtebehoefte				
Beukenlaan		€ 10.489.517		€ 11.295.525		€ 12.957.580		€ 13.322.680

Locatie De Wildbaan

Bij bouw op de locatie De Wildbaan is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Tijdens de bouw blijven de leerlingen van het Staring College gehuisvest aan de Beukenlaan en de Herenlaan tot de nieuwbouw is gerealiseerd. Voor De Wildbaan ziet de doorrekening er als volgt uit.

Stichtingskosten		VNG		VNG		BENG		ENG
		normatieve omvang		werkelijke ruimtebehoefte				
Wildbaan		€ 8.945.062		€ 9.751.070		€ 11.413.125		€ 11.778.225

Bij vestiging van de school op De Wildbaan is de meest logische plek het huidige trainingsveld van voetbalvereniging Reünie. Deze locatie moet dan vrij worden gemaakt van gebruik. v.v. Reünie is bereid hieraan medewerking te verlenen als zij worden gecompenseerd met een kunstgrasvoetbalveld met LED-verlichting op hun huidige parkeerplaats. Een kunstgrasveld is intensiever bespeelbaar dan een natuurgrasveld. Met een extra kunstgrasveld is er voldoende ruimte om in de toekomst een gefuseerde voetbalvereniging te huisvesten.
Voor een nieuw kunstgrasvoetbalveld is ook een deel van het veld nodig dat nu wordt gebruikt door korfbalvereniging Olympia'22. Ook zij zijn bereid mee te werken in ruil voor een kunstgrasveld met LED-verlichting. k.v. Olympia'22 heeft al langer de wens om op kunstgras te spelen. Zij zijn op dit moment een van de weinige verenigingen in de regio die nog op natuurgras spelen.
De kosten voor het vrijmaken van de locatie bedragen daarmee in totaal ca. € 980.000,- ex. btw (prijspeil 2020).

Om verplaatsing van de school naar De Wildbaan mogelijk te maken zijn investeringen noodzakelijk in de bestaande infrastructuur. Dit betreft onder andere de aansluiting van het schoolgebouw op bestaande infrastructuur en uitbreiding van de (centrale) parkeervoorziening. In verband met en verwachte toename van het fietsverkeer vanuit de wijk Hambroek is in deze raming ook rekening gehouden met het opwaarderen van het huidige fietspad dat achter het complex loopt. Deze totale infrastructurele investeringen worden geraamd op ca. € 740.000,- ex. btw (prijspeil 2020).

Toevoeging van bovenstaande kosten bij het bovenstaande overzicht betekent het volgende voor de totale kosten van bouw van de nieuwe school op De Wildbaan.

Stichtingskosten		VNG		VNG		BENG		ENG
incl. civiel/velden		normatieve omvang		werkelijke ruimtebehoefte				
Wildbaan		€ 10.665.062		€ 11.471.070		€ 13.133.125		€ 13.498.225

Inclusief de bijkomende investeringen op de Wildbaan is bouw op deze locatie € 175.545,- duurder dan bouw op de Beukenlaan (prijspeil 2020 dus zonder indexering!).

Financiering

Extra m²

De extra kosten die samenhangen met het in standhouden van de vier onderwijsprofielen (een toevoeging van 389 m² ten opzichte van de VNG ruimtenormering) bedragen ca. € 1.000.000,- op basis van de VNG-normvergoeding ENG inclusief bijkomende kosten en inclusief btw.

BENG

Het lijkt reëel om de gemeentelijke vergoeding voor de bouw van de school aan het Staring College te baseren op een Bijna Energie Neutraal Gebouw. Bij start bouw zal immers het nieuwe Bouwbesluit gelden. Om de VNG-normvergoeding te corrigeren naar BENG is een percentage toegepast op de stichtingskosten van 19% voor het schoolgebouw en 3% voor de gymzaal. Dit in overeenstemming met de marktconsultatie, zoals toegepast bij de kredietvaststelling voor IKC ’t Simmelink. Voor de stap van BENG naar ENG is de extra ophoging toegepast van 3% voor het schoolgebouw en 4,5% voor de gymzaal. Dit wederom in lijn met percentages toegepast bij ’t Simmelink.

Co-financiering

Met dit uitgangspunt is bij het Staring College geïnformeerd naar een eigen bijdrage die zij kunnen (en wettelijk) mogen doen in deze meerkosten. Anders dan in het primair onderwijs kan er een bijdrage van de school worden verlangd, bijvoorbeeld omdat men heeft kunnen sparen door geen groot onderhoud meer uit te voeren voorafgaand aan nieuwbouw. Het Staring College heeft in de gesprekken daarover aangegeven dat de hoogte van hun bijdrage mede afhankelijk is van het financieel risico dat men loopt. Hoe langer het Staring College daarin samen op kan lopen met de gemeente, hoe kleiner het risico en hoe hoger de bijdrage. Mede gelet op de huidige, onzekere marktsituatie is voorgesteld om het aanbestedingstraject samen het Staring College te gaan lopen. In de omstandigheid dat de aanbesteding lager uitvalt, valt dit voordeel (naar rato) terug naar de gemeente. Is het krediet ontoereikend dan kan er samen met de school gezocht worden naar besparingen. Alleen als dit niet lukt zal er een aanvullend krediet moeten worden gevraagd. Uiteindelijk is door het Staring College aangegeven dat zij onder voorwaarden bereid zijn een bedrag van € 450.000,-- bij te dragen.

Voor wat betreft de omvang van de LO-voorziening heeft het Staring College verkennend gesproken met medewerkers van ’t Timpke. Zoals het Staring College heeft aangegeven in haar ‘notitie meerwaarde samenwerking’ (zie eerder) zijn er onder voorwaarden mogelijkheden om deze conform de KVLO-normering samen met ’t Timpke te realiseren. Deze mogelijkheid bestaat omdat ’t Timpke waarschijnlijk aanspraak kan maken op btw-compensatie. De financiële uitwerking daarvan moet nog plaatsvinden.

Conclusie

Beukenlaan

Inclusief bijkomende infrastructurele kosten is de locatie Beukenlaan € 175.000,- goedkoper dan de locatie Wildbaan. Een groot deel van de investering op de Beukenlaan heeft echter betrekking op het bieden van tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Dit zijn éénmalige uitgaven die geen duurzame bijdrage leveren.

De Wildbaan

De investering op De Wildbaan is hoger maar kent wél een duurzaam karakter. Het sportcomplex krijgt de beschikking over twee nieuwe (kunstgras-)velden) en de buitenruimte krijgt een flinke kwaliteitsimpuls door de aanleg van een centrale parkeervoorziening, meer logische en opgewaardeerde entrees naar v.v. Reünie en Olympia’22 en opwaardering van het fietspad vanuit Hambroek. Vanwege het meer duurzame karakter van de extra investering heeft vanuit financieel oogpunt vestiging van het Staring College op De Wildbaan de voorkeur.

9. Eindoordeel voorkeurslocatie

In onderstaande figuur zijn de conclusies per deelaspect nog een keer samengevat. Hierbij zijn scores toegekend die zich bewegen tussen zeer positief (++) en zeer negatief (--). Een neutrale score is aangeduid als +/-.

Scoringstabel

Aspect	***Beukenlaan***	***De Wildbaan***
Ruimtelijke Onderzoeken	+	+/-
Ruimtelijke Procedure	+/-	-
Samenwerking/maatschappelijke meerwaarde	+/-	++
Maatschappelijk Draagvlak	+/-	+
Ruimtelijke inpasbaarheid	--	++
Investering	-	+/-

Alles overwegende is nieuwbouw op De Wildbaan voor de unilocatie Staring College de beste optie. Met name de mogelijkheden om de nieuwbouw goed ruimtelijk in te passen en de kansen voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde op het complex zijn daarbij doorslaggevend. De komst van het Staring College naar De Wildbaan is een katalysator voor een toekomstbestendig sport-, cultuur- en onderwijscluster in Borculo. Daarnaast is het draagvlak in de omgeving groter voor bouw van de unilocatie op De Wildbaan. Dit is ook de voorkeur van het Staring College.

De optie Wildbaan vergt een licht hogere investering. Het meer duurzame karakter van die investering, met een kwaliteitsimpuls voor het complex, prefereert boven de hoge kosten die nodig zijn voor het bieden van tijdelijke huisvesting bij bouw op de locatie Beukenlaan.

10. Bijlagen

- Bijlage 1. ‘‘Notitie Leerlingen prognoses in relatie tot voorgenomen nieuwbouw Staring College in Borculo”, d.d. 14 januari 2020.
- Bijlage 2. ICS: Memo “Ruimtebehoefte unilocatie Staring College” d.d. 7 april 2020
- Bijlage 3. Eerste grove schets inpasbaarheid Staring College op De Wildbaan