

Notitie Locatiestudie
Onderwijsclusters Olst-Wijhe



**scholen
voor
morgen**

Definitief

3 maart 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van de locatiestudie	1
1.3. Leeswijzer	2
2. Een plek voor de nieuwe clusters	3
2.1. Onderwijskundige visie op gezamenlijke huisvesting	3
2.2. Participatieproces	3
2.3. Het zoeken naar een geschikte locatie	4
2.4. Fysieke uitgangspunten nieuwbouw.....	6
2.5. Beoordelingscriteria.....	6
3. Onderwijscluster Wijhe-Boerhaar.....	8
3.1. Locatie Wijhe SPOC Campus.....	8
3.2. Conclusie en aandachtspunten cluster Wijhe-Boerhaar.....	9
4. Onderwijscluster Olst-Boskamp-Den Nul.....	11
4.1. Locatie Watertorenstraat	11
4.2. Locatie IJsbahn (Hooiberglaan).....	12
4.3. Locatie Over de Wetering.....	13
4.4. Locatie Koekoeksweg	14
4.5. Locatie Averbbergen	15
4.6. Conclusie beoordeling locaties cluster Olst-Boskamp-Den Nul.....	17
5. Vergelijking locaties Over de Wetering en Averbbergen	18
5.1. Opzet van de vergelijking	18
5.2. Locatie Over de Wetering.....	18
5.3. Locatie Averbbergen	19
5.4. Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen.....	21
5.5. Eindconclusie onderwijscluster Olst-Boskamp-Den Nul.....	23

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De aanwezigheid van goed en modern onderwijs is van groot belang voor onze gemeente. We willen onze inwoners een aantrekkelijke woonomgeving bieden waarin onze kinderen goed kunnen opgroeien. Daar horen kwalitatief sterke en gezonde onderwijsvoorzieningen bij. Moderne onderwijsvoorzieningen leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan ons vestigingsklimaat. We willen als woongemeente aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen.

Door een dalend leerlingenaantal en verouderde schoolgebouwen met soms aanzienlijke leegstand staan deze voorzieningen onder druk. Beide schoolbesturen, De Mare (stichting voor openbaar primair onderwijs) en mijnplein (bijzonder primair onderwijs), beschreven gezamenlijk scenario's die ervoor moeten zorgen dat er ook voor de lange termijn kwalitatief goede, toekomstbestendige en betaalbare voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang in onze gemeente voorhanden zijn.

Bij de totstandkoming van de scenario's zochten de schoolbesturen nadrukkelijk de samenwerking met onder andere de gemeente, De Capellenborg (school voor voortgezet onderwijs) en kinderopvangorganisaties KOOS en De Bieënkorf (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuterwerk). Hieruit zijn scenario's naar voren gekomen die de kwaliteit en betaalbaarheid van de onderwijsvoorzieningen moeten waarborgen, nu en in de toekomst. De kern hiervan is dat de bestaande, verouderde huisvesting (11 gebouwen) wordt afgestoten en dat er twee nieuwe, integrale kindcentra komen waar 2 of 3 scholen geclusterd worden met alle benodigde kindvoorzieningen van dien. Namelijk 1 cluster voor de kernen Wijhe en Boerhaar en 1 cluster voor de kernen Olst, Boskamp en Den Nul. In dit document wordt een kindcentrum benoemd als 'schoolcluster' of 'onderwijscluster'.

Voor wat betreft de beoogde locaties van de twee onderwijsclusters hebben de schoolbesturen hun voorkeur uitgesproken in de rapportage 'Antwoord op de krimp', dit op basis van onderwijskundige en sociale principes. Voor het cluster Olst-Boskamp-Den Nul is dat een locatie nabij de sporthal De Hooiberg en voor het cluster Wijhe-Boerhaar is de locatie SPOC benoemd. Op grond van de Wet primair onderwijs moet veel waarde aan deze voorkeur van de schoolbesturen worden gehecht.

Op 25 september 2017 stemde de raad van de gemeente Olst-Wijhe in met de door de schoolbesturen geschetste toekomstscenario's en sprak zij de bereidheid uit om hierin als gemeente een faciliterende rol te vervullen. Vanuit deze rol kon een verdiepend onderzoek naar de haalbaarheid van de scenario's worden gestart; ook in ruimtelijke zin. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente namelijk verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast vraagt een keuze die veel maatschappelijke en ruimtelijke impact heeft op alle dorpen in de gemeente, een zorgvuldige afweging. Daarom is op basis van het raadsbesluit van 25 september 2017 ervoor gekozen om per onderwijscluster meerdere locaties te onderzoeken. De voorliggende locatiestudie is hier de weergave van. Ten behoeve van deze studie zijn de onderwijskundige locatiecriteria¹ uit het eindadvies van de schoolbestuurlijke werkgroep 'Locatie & Bereikbaarheid' als input gebruikt, evenals het onderwijskundige ambitiesdocument.

1.2. Doel van de locatiestudie

De locatiestudie geeft inzicht in de ruimtelijke en maatschappelijke afweging van de verschillende onderzochte locaties voor de realisatie van twee onderwijsclusters voor de kernen Olst-Boskamp-Den Nul en Wijhe-Boerhaar, alsmede de uiteindelijke keuze van de voorkeurslocaties voor nieuwbouw. Op basis van deze locatiestudie kan besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden over de keuze voor de locaties van de onderwijsclusters en de inzet van gemeentelijke middelen om deze locaties ruimtelijk en verkeerskundig in te passen. Tevens kan deze locatiestudie gebruikt worden als basisdocument voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouw die nodig is voor de vereiste aanvulling van de gemeentelijke structuurvisie als ook de bestemmingsplanherzieningen voor de realisatie van de voorzieningen op de locaties die worden uitverkoren.

¹ Met onderwijskundige locatiecriteria worden de criteria benoemd die voortkomen uit de ambitie van de samenwerking en verbreding van opvang en onderwijs en de onderwijskundige concepten.

1.3. Leeswijzer

Na de inleiding gaat hoofdstuk 2 nader in op de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de onderwijsclusters. Ook worden hier de beoordelingscriteria voor de locatiekeuze uiteengezet. In hoofdstuk 3 en 4 zijn de locaties in Wijhe-Boerhaar respectievelijk Olst-Boskamp-Den Nul op de verschillende aspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 is voor het cluster Olst-Boskamp-Den Nul een tweetal locaties nader met elkaar vergeleken, zodat voor de besluitvorming over dit cluster optimaal wordt voorbereid.

2. Een plek voor de nieuwe clusters

2.1. Onderwijskundige visie op gezamenlijke huisvesting

De schoolbesturen, de directeurs van scholen en leerkrachten zien de schoolgebouwen, voorzieningen voor de opvang, sportvoorzieningen en alle aanvullende diensten en faciliteiten als een gedeelde speel- en leeromgeving. Gebouwen, onderwijs en opvang vormen samen een betekenisvolle speel- en leeromgeving en vormen één geheel. Dit geheel kun je zien als een “community” of “dorp” waar voor iedereen plaats is of plaats is gecreëerd. Voorzieningen in dit dorp worden, daar waar dat kan, gedeeld, samen gebruikt of na elkaar gebruikt. Waar dat niet kan of waar het moet, zijn er ook monofunctionele voorzieningen die gebruikt worden voor een speciaal doel of door een organisatie (school of opvang).

Een nieuwe, gezamenlijke huisvesting is daarom een katalysator voor de samenwerking tussen basisschool, kinderopvang, voortgezet onderwijs en andere lokale partners (o.a. jeugdzorg, logopedie, sportverenigingen, kunst, enz.). In deze samenwerking staat het kind meer centraal. De intensieve samenwerking is goed voor het kind, voor de ouders en voor de professionals. Het is het vertrekpunt voor het gezamenlijk programmeren van activiteiten voor kinderen (onderwijs, sport, spel, enz.).

De kern van deze samenwerking bestaat uit:

- Het weghalen van drempels tussen de verschillende sectoren;
- Vormgeven van een doorgaande ontwikkelingslijn van 0 -14 jaar;
- Afstemming creëren tussen binnenschools en buitenschools leren (formeel vs. informeel leren);
- Het organiseren van ondersteuning nabij het kind;
- Het integraal programmeren van activiteiten voor kinderen;
- Verbinding creëren tussen bewegingsonderwijs en sportverenigingen in een gezonde leeromgeving.

Wat dit voor de locatie betekent, is vertaald in een visie op de toekomstige plek van de twee clusters: *Samen gaan we slim en doelmatig met ruimte om. Samen zijn we verantwoordelijk voor gebruik, de afspraken, het handhaven van afspraken en de exploitatie en het beheer. Dit alles met als doel om kinderen in Olst-Wijhe het best mogelijke onderwijs te kunnen aanbieden. Onderwijs waar kinderen talenten kunnen ontwikkelen maar ook samen kunnen spelen, leren en creëren. Voor deze ambitie is een zekere omvang nodig, maar tegelijkertijd een veilige kleinschaligheid waar ieder kind gezien wordt en er mag zijn. Dit houdt in dat een locatie primair goed en veilig bereikbaar moet zijn; en ook voldoende ruimte biedt om de functionele voordelen van een clustering te combineren met een kleinschalig karakter, waardoor er een overzichtelijke en veilige leer- en speelomgeving ontstaat.*

Duurzaamheid en gezondheid

Een nieuw kindcentrum moet daarnaast energieneutraal, duurzaam en gezond zijn. Dit blijkt enerzijds uit de plek, het gebouw en de omgeving. Kinderen kunnen hier veel bewegen en ervaren de positieve invloed van een groene omgeving. De schoolbesturen hebben tevens, zoals in paragraaf 1.1 geduid, hierbij hun nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor een locatie op of dichtbij sportvoorzieningen zodat kinderen zich zelfstandig kunnen verplaatsen en een integrale programmering op het gebied van onderwijs, educatie en sport mogelijk is.

2.2. Participatieproces

In de periode januari 2018-juni 2018 zijn er gesprekken gevoerd in en rondom de beoogde locaties uit de rapportage ‘Antwoord op krimp’. In de meeste situaties was hierbij sprake van een ‘keukentafel-setting’. Bij omwonenden is aan de keukentafel gesproken over de ontwikkelingen en is gebied-specifieke informatie opgehaald. De meest opvallende bevindingen zijn hieronder per kern geduid.

Wijhe

Er is onder meer gesproken met Kindcentrum De Bieënkorf, bestuur sportvereniging Wijhe '92, direct aanwonende bewoners van ‘De Wandelingen’, direct aanwonende bewoners van de ‘Lange Slagen’, directie van de Cappellenborg, bestuur Tafeltennisvereniging, enz. De meest opvallende conclusie:

- Enkele omwonenden maken zich al een tijdje zorgen over de doorontwikkeling van het SPOC. Ze zien een toename aan activiteiten in het gebied en hiermee samenhangend een toename

aan verkeer en overlast. De realisatie van een nieuw onderwijscluster doet deze zorgen toenemen. Aandachtspunten zijn de positionering van het speelplein ten opzichte van woningen en de afwikkeling van verkeerstromen.

Olst

Er is onder meer gesproken met de direct aanwonende bewoners van de Kleistraat, het bestuur van de ijsbaanvereniging, het bestuur van de scouting, de exploitant van het sportcafé, direct aanwonende bewoners van de Hooiberglaan, het bestuur van sportclub Overwetering, Salland Wonen, Nikkels en de vastgoedmanager Carinova/Averbergen. De meest opvallende conclusies zijn:

- De gronden ten oosten, westen en noorden van De Hooiberg zijn eigendom van de gemeente en worden door diverse partijen gebruikt. Het betreft onder andere de scouting (ten westen), de IJsbaanvereniging (ten noorden) en een agrariër (ten noorden en ten westen). Al deze partijen maken zich zorgen over een eventuele gebruiksinperking. Hierbij moet worden opgemerkt dat de ijsbaanvereniging enkele jaren geleden de ijsbaan met veel zelfwerkzaamheid heeft vergroot. Hier staat tegenover dat het gebruik van de ijsbaan zeer tijdelijk/kortdurend van aard is.
- De scouting heeft ten westen van De Hooiberg een accommodatie die via zelfwerkzaamheid is verworden tot een volwaardig scoutinggebouw. De entourage rondom het scoutinggebouw zou meer bosachtig mogen.
- Enkele om- en aanwonenden van de Kleistraat maken zich zorgen over de diverse ontwikkelingen die zouden kunnen gaan spelen in hun nabijheid. Hierbij gaat het om de herontwikkeling van de Aberson-locatie, ontwikkelingen in het kader van de Verkeersvisie Olst (tunnel Ter Stege) en de realisatie van een nieuw onderwijscluster. Dit is van invloed op hun uitzicht en daarnaast vrezen zij voor (geluid)overlast als gevolg van een toename van auto- en fietsverkeer. Daarbij is door een aantal omwonenden aangegeven dat zij moeite hebben met de locatie IJsbaan en dat dit in mindere mate geldt voor de locatie Over de Wetering.
- Het bestuur van het naastgelegen sportpark Overwetering kampte de afgelopen jaren met teruglopende ledenaantallen en steeds minder bereidheid van vrijwilligers ter invulling van zelfwerkzaamheid op het sportpark. Het bestuur ziet kansen voor synergie en samenwerking wanneer het scholencluster nabij dan wel op het sportpark wordt gehuisvest.

2.3. Het zoeken naar een geschikte locatie

De beschreven onderwijsscenario's gaan in ieder cluster van kernen uit van één centrale locatie. De schoolbesturen spraken in hun onderwijskundige scenario's voor zowel het cluster Wijhe-Boerhaar als het cluster Olst-Boskamp-Den Nul een voorkeur voor een locatie uit. Voor het cluster Wijhe-Boerhaar is dit het SPOC-park en voor het cluster Olst-Boskamp-Den Nul is dat een locatie in de nabijheid van sporthal De Hooiberg.

In het raadsbesluit van september 2017 is opgenomen dat deze beide locaties als primair zoekgebied op haalbaarheid en (ruimtelijke en financiële) consequenties onderzocht kunnen worden. Op basis van de uitgangspunten uit de onderwijskundige visie, eigendomssituatie en mogelijkheden tot grondverwerving en tot slot de verkeerskundige en planologische randvoorwaarden zijn de zoekgebieden voor de clusters in Wijhe-Boerhaar respectievelijk Olst-Boskamp-Den Nul nader bepaald. Daaruit kwam naar voren dat het gewenst was om het zoekgebied voor het onderwijscluster Olst-Boskamp-Den Nul te verruimen en enkele alternatieve locaties toe te voegen om zodoende een goed afgewogen keuze te kunnen maken.

Zoekgebied cluster Wijhe-Boerhaar

Met de onderwijsvisie als uitgangspunt was de zoektocht in Wijhe overzichtelijk. Hier is het zoekgebied gelegen op het SPOC, direct grenzend aan de sporthal, de buitensportaccommodaties, het bestaande kinderdagverblijfcentrum en de middelbare school. De studie betrof hier met name de beste positionering op het terrein en de bereikbaarheid vanuit alle windstreken. Hierbij is rekening gehouden met wat de maximale ruimtevraag zou kunnen zijn. Kortom, het zoekgebied in Wijhe betreft feitelijk 1 locatie: het SPOC.

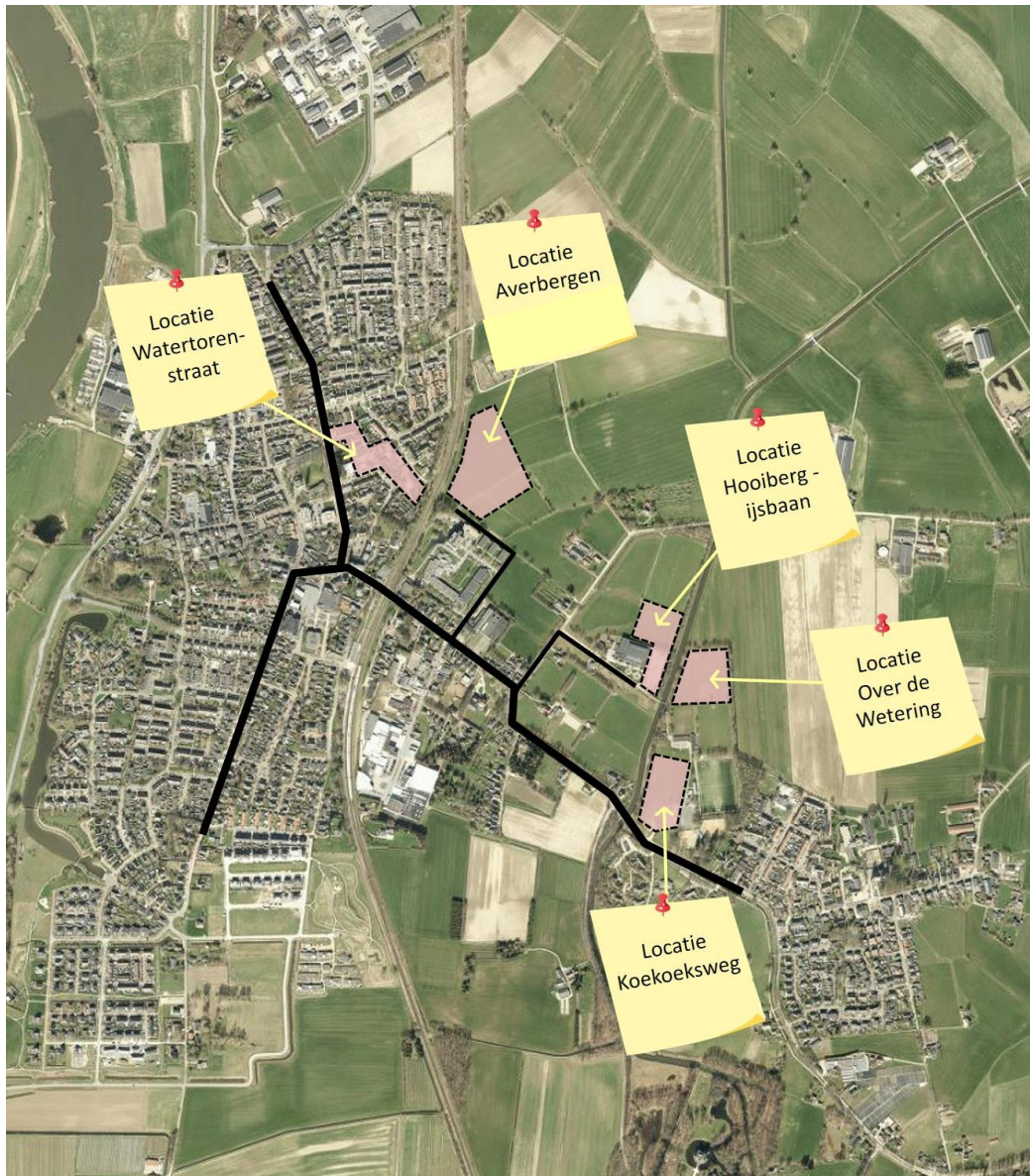
Opgemerkt moet worden dat er in het kader van deze locatiestudie geen onderzoek is gedaan naar de situatie van de schoollocatie in Boerhaar, aangezien hierover nog geen schoolbestuurlijk besluit is genomen.

Zoekgebied cluster Olst-Boskamp-Den Nul

Bij het zoeken naar een geschikte plek in of rondom de kern Olst is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden in de directe omgeving van de sporthal De Hooiberg, waarbij de sporthal zo mogelijk onderdeel zou kunnen worden van het cluster. Het zoekgebied is strategisch gelegen. Er zijn zowel binnen- als buitensportvoorzieningen in de directe nabijheid. Potentiële locaties binnen het zoekgebied zijn gesitueerd binnen een groene en natuurlijke omgeving en er is sprake van een beperkte verkeersdruk.

Echter, een belangrijk deel van het zoekgebied is ook gelegen in het buitengebied tussen de kernen Olst en Boskamp. Daar bouwen betekent uitbreiding van het als zodanig bestemde stedelijk gebied. Conform het provinciaal en gemeentelijk beleid kan dit alleen om zwaarwegende maatschappelijke redenen plaatsvinden. Er moet daarom ook worden gekeken of er locaties aanwezig zijn binnen het stedelijk gebied. Daarop is besloten om binnen het zoekgebied de "inbreiding voor uitbreiding" beleidsregel te onderzoeken. Het gebied op en rond de bestaande schoollocaties aan de Watertorenstraat is daarom toegevoegd als tweede zoekgebied. Dit is verder verbijzonderd doordat vanuit de samenleving (kernenbezoek) werd geopperd om het gebied tussen Averbergen en de moestuinen hierin mee te nemen. De locatie Aberson is afgefallen omdat de grondeigenaar hier een woningbouwontwikkeling voorstaat. Op basis van fysieke ruimte, eigendom, bereikbaarheid en met voornoemde beleidsregel in het achterhoofd zijn 5 potentiële locaties binnen het verruimde zoekgebied gevonden. Deze zijn op de onderstaande kaart weergegeven.

Kaart: onderzochte locaties cluster Olst-Boskamp-Den Nul



2.4. Fysieke uitgangspunten nieuwbouw

Het meest cruciaal is dat de locatie voldoende ruimte heeft om de nieuwbouw van een kindcentrum te herbergen. Het gaat daarbij zowel om binnenruimte (de leeromgeving binnen de gebouwen) als buitenruimte (de leeromgeving voor onderwijs, spelen, bewegen, groene ruimte, parkeren). In de onderstaande tabel is de ruimtebehoefte van de nieuw te bouwen scholenclusters opgenomen. Deze ruimtebehoefte is royaal gedefinieerd, zodat een onderzoekslocatie niet te krap bemeten is en eventueel ruimte biedt voor extra functies in de toekomst. Er is voor deze toets uitgegaan van het gemiddelde tussen het huidige aantal leerlingen en de 15-jaarsprognose, een aantal 'vaste voeten' op basis van het huidige aantal scholen en 'onverharde/groene ruimte'.

De tabel laat zien dat de benodigde ruimte voor een onderwijscluster, uitgaande van 1 of 2 bouwlagen en inclusief de (verharde) buitenruimte, ongeveer 6000 m² bedraagt (per cluster); dat is exclusief het parkeren en ruimte voor kinderopvang. Afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van parkeervoorzieningen, groene buitenruimte, kinderopvang, inzetbare ruimte van nabijgelegen voorzieningen enz. komen hier meer m² bij of gaan er m² af.

Tabel: *Uitgangspunten omvang schoolclusters*

Uitgangspunten	Maximale bandbreedte	Cluster Olst-Boskamp-Den Nul	Cluster Wijhe-Boerhaar
Leerlingen	Gemiddeld huidig/15-jaarsprognose	533	578
Binnenruimten	Normering per leerling	3880 m ²	3907 m ²
Omvang van het oppervlak van gebouw(en) (footprint)	2 bouwlagen (afgerond)	2000 m ²	2000 m ²
Benodigd oppervlak onderwijs, spelen en groen (buitenruimte)	Variabel verhard: 3 m ² per leerling	1599 m ²	1728 m ²
	Variabel onverhard: 4 m ² per leerling o.b.v. wens scholen groene omgeving	2132 m ²	2304 m ²
	Totaal (afgerond)	3730 m ²	4030 m ²
Ruimte parkeervoorziening	Per cluster variabel op basis van aantal leerlingen, personeelsleden, enz.	2680 m ²	2680 m ²
Kinderopvang	Centrale kinderopvang	1000 m ²	1000 m ²

2.5. Beoordelingscriteria

Zowel een schoolbestuurlijke werkgroep als de gemeente heeft voornoemde zoeklocaties onderzocht en beoordeeld. De twee beoordelingen vormen de basis voor deze notitie, waarbij de toets op de haalbaarheid van het onderwijsconcept als leidend moet worden gezien. Samengevat zijn voor de beoordeling van de zoeklocaties de volgende criteria benoemd:

Beoordelingscriterium Onderwijs

- Mogelijkheid tot integratie van één integrale programmering met sport (en cultuur)
- Realisatie van de campusgedachte 'it takes a village to raise a child'
- Inrichting schoolterrein (mogelijkheid zelfstandig verplaatsen)
- Groene en natuurlijke omgeving
- Betekenisvol inrichten van leeromgevingen binnen en buiten

Beoordelingscriterium Verkeer(veiligheid)

- Bereikbaarheid auto
- Bereikbaarheid fiets/voetgangers
- Veilige schoolroute
- Waar mogelijke gescheiden routes

Beoordelingscriterium Planologische haalbaarheid

- Bestemmingsplan
- Provinciaal beleid
- Milieuaspecten

Beoordelingscriterium Ruimtelijke inpassing

- Functionaliteit aanwezige ruimte
- Relatie met de omgeving
- Ruimtelijke kwaliteitsimpuls

Toelichting op criteria

In algemene zin geldt als uitgangspunt dat de onderwijskundige ambitie en de visie op samenwerken en verbreding binnen het concept realiseerbaar moet zijn op de betreffende locatie. Voor beide clusters zijn de mogelijkheden voor synergie en/of multifunctioneel gebruik, integratie met sportinfrastructuur en gezamenlijke programmering, veiligheid, verkeerssituatie en de ruimtelijke/landschappelijke inpassing beoordeeld. Deze aspecten bepalen primair of realisatie van een school op een locatie mogelijk dan wel gewenst is.

Planologische mogelijkheden of onmogelijkheden zijn belangrijk. Met name op provinciaal en gemeentelijk niveau is het ruimtelijk beleid verankerd in beleidsnota's, waardoor er relatief moeilijk vanaf te wijken is. Soms zijn er harde grenzen die zo goed als geen afwijking meer toelaten.

Milieuaspecten zoals bodemkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid zijn aspecten waarmee bij de uiteindelijke ontwikkeling terdege rekening gehouden moet worden. Een aantal van deze aspecten kan ervoor zorgen dat een locatie in mindere mate geschikt is.

3. Onderwijscluster Wijhe-Boerhaar

3.1. Locatie Wijhe SPOC Campus

Het zoekgebied voor het onderwijscluster Wijhe-Boerhaar bevindt zich op 1 locatie, namelijk het SPOC. De verkenning en beoordeling was erop gericht hoe de voorzieningen het beste op de locatie kunnen worden gepositioneerd. Het zoekgebied is met de zwarte stippellijn aangegeven in onderstaand kaartje. De benodigde ruimte voor het cluster is schematisch in de rechter bovenhoek van de kaart weergegeven. Deze ruimte moet dus gevonden worden in het zoekgebied. Die ruimte is aanwezig.

Kaart: inpassing schoolcluster op locatie SPOC



Op basis van de hierboven weergegeven verkenning is de locatie SPOC beoordeeld. De uitkomsten zijn hierna per criterium geduid.

Onderwijs

- Ruimte voor gebouwencluster met meerdere losse gebouwen/voorzieningen (campus);
- Inrichten schoolterrein afgestemd op of slim gecombineerd met Capellenborg;
- Deels kan gebruik worden gemaakt van de al aanwezige ruimte in Capellenborg en kinderopvanglocatie;
- Groene en natuurlijke omgeving bestaat hier overwegend uit sportvelden;
- Goede integratie met aanwezige sportvoorzieningen, gelegen tussen sporthal en sportvelden en goede mogelijkheid om integraal te programmeren;
- Kinderen kunnen zich zelfstandig en vrij bewegen tussen de verschillende voorzieningen.

Verkeer(veiligheid)

- Locatie is goed bereikbaar vanuit de voedingsgebieden;
- Ruimte voor het goed inpassen van gescheiden verkeersstromen;
- "Eigen" parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor de verschillende scholen.

Planologische haalbaarheid

- Gelegen binnen stedelijk gebied Wijhe;
- Bestemmingsplan Wijhe, bestemming dagrecreatie en maatschappelijk. Herziening nodig;
- Aandacht voor spoorlijn/vervoer gevaarlijke stoffen (groepsrisico) in verband met niet-zelfredzaamheid kinderen.

Ruimtelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor functie en goede ruimtelijke inpassing;
- Tevens zijn hier reeds voorzieningen aanwezig die gezamenlijk gebruikt kunnen worden;
- Gekaderd door grenzen sportpark. Eventueel functieverlies van het beach-handbalveld vereist compensatie;
- Aandacht bij de inpassing voor aangrenzende woningen en woonbuurt;
- Ruimte voor extra parkeerplaats en fietsontsluiting en gebruik maken van bestaande voorzieningen van het SPOC.

3.2. Conclusie en aandachtspunten cluster Wijhe-Boerhaar

Voor het onderwijscluster Wijhe-Boerhaar is de enige onderzochte locatie, de "SPOC Campus", haalbaar bevonden en daarmee logischerwijs ook de voorkeurslocatie. De locatie voldoet aan de onderwijskundige visie en het SPOC-terrein biedt voldoende kansen voor een goede synergie met de al aanwezige functies. Ook zijn er mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing.

In het ontwerpproces zal aandacht moeten uit gaan naar het veilig afwikkelen van de verschillende verkeersstromen. Overleg met gebruikers en omwonenden is daarbij essentieel. Daarnaast zijn er nog andere randvoorwaarden en kansen te benoemen. Die zijn hierna samengevat en via een indicatief schetsontwerp getoetst. Daaruit komt naar voren dat de kansen en randvoorwaarden op de locatie SPOC kunnen worden ingevuld.

Indicatief schetsontwerp schoolomgeving locatie "SPOC"



Kansen

- Optimale integratie en integrale programmering met sport(voorzieningen);
- Mogelijkheid om samenwerking en verbreding van het onderwijs te realiseren;
- Er hoeft minder nieuwbouw gerealiseerd te worden en de bestaande voorzieningen krijgen een hogere bezetting;
- Mogelijkheden om functies en activiteiten uit te wisselen tussen het bestaande vastgoed en het nieuwe vastgoed (flexibiliteit);
- Ruimte voor campus: een clustering van meerdere gebouwen en buitenruimten;
- Sporthal en sportvelden op het terrein;
- Ruimte voor het goed inpassen van gescheiden verkeerstromen;
- Veilige haal- en brengomgeving;
- "Eigen" parkeerplaatsen voor de verschillende instellingen.

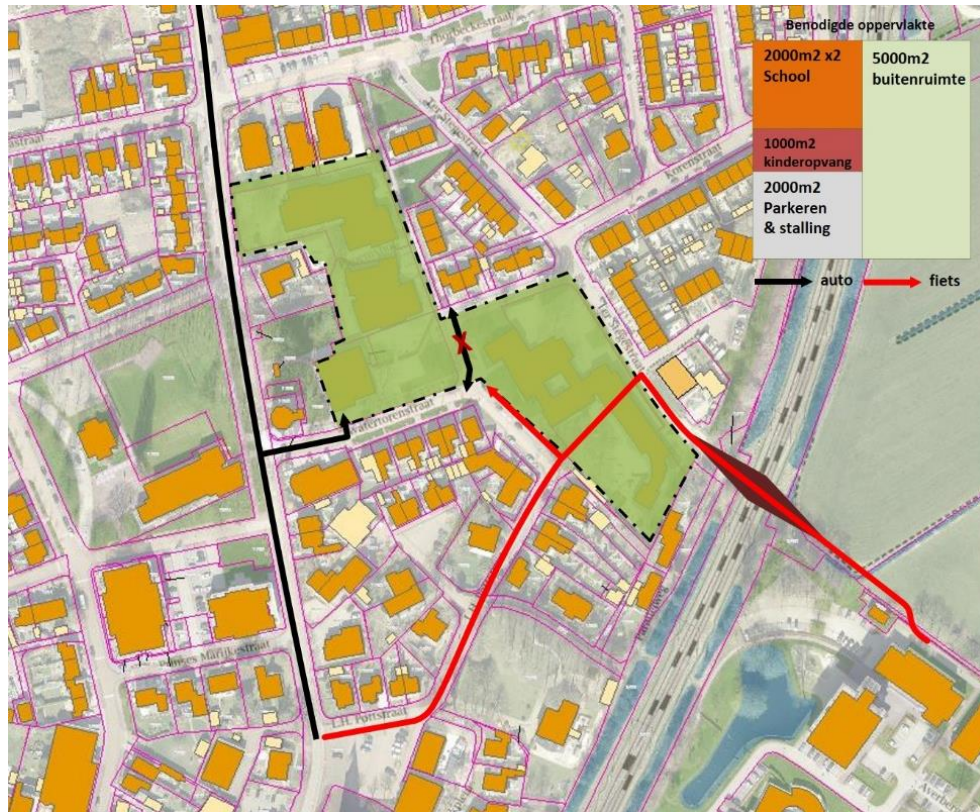
Randvoorwaarden

- Aandacht voor kleinschaligheid (voorkomen dat het cluster een massale uitstraling krijgt) door leeromgevingen te creëren die prettig zijn voor kinderen, personeel en bezoekers;
- Bestemmingsplan Wijhe, bestemming dagrecreatie en maatschappelijk. Herziening nodig;
- Gekaderd door aangrenzend sportpark. Eventueel functieverlies beach-handbalveld: dit vereist alsdan een compensatie op de locatie;
- Goede afstemming met de gebruikers van het SPOC over de inpassing van het onderwijscluster, in alle fases van het project;
- Aandacht bij de inpassing voor aangrenzende woningen en woonbuurt (omwonenden).

4. Onderwijscluster Olst-Boskamp-Den Nul

De 5 onderzochte locaties in het verruimde zoekgebied zijn per criterium beoordeeld. Elke locatie komt in een afzonderlijke paragraaf aan bod, waarbij ook per locatie een ruimtelijke verkenning is opgenomen in een kaartje. Op deze kaartjes is de locatie afgebakend met een zwarte stippellijn en is de benodigde ruimte van het nieuwe onderwijscluster schematisch in 'blokken' weergegeven. In paragraaf 4.6. wordt de beoordeling afgesloten met bevindingen.

4.1. Locatie Watertorenstraat



Onderwijs

- Integratie met bestaande sportinfrastructuur en integrale programmering is niet mogelijk;
- Gefragmenteerde inrichting schoolterrein waardoor het niet mogelijk is om een aangesloten, gezamenlijke schoollocatie met opvang te realiseren;
- Het is niet mogelijk om een aaneengesloten terrein (kindercampus) te maken. Kinderen kunnen zich niet zelfstandig en vrij bewegen tussen de verschillende voorzieningen;
- Sporthal en sportvelden liggen op een zodanige afstand dat eigen (sport)voorzieningen binnen het gebied nodig zijn. Hier is echter geen ruimte voor;
- Geen groene en natuurlijke omgeving;
- Door versnippering van de locatie zijn verkeersstromen moeilijk te reguleren, smalle straatjes in de omgeving lenen zich niet voor het veilig scheiden van verkeersstromen.

Verkeer(veiligheid)

- Dichtbij grootste voedingsgebieden gelegen;
- Fietsers hebben fijnmazig fietsnetwerk, echter wel door bestaande woonstraten;
- Logistiek en verkeersveiligheid groot aandachtspunt. De L.H. Potstraat is een barrière;
- Verkeersoverlast omwonenden wordt verwacht.

Planologische haalbaarheid

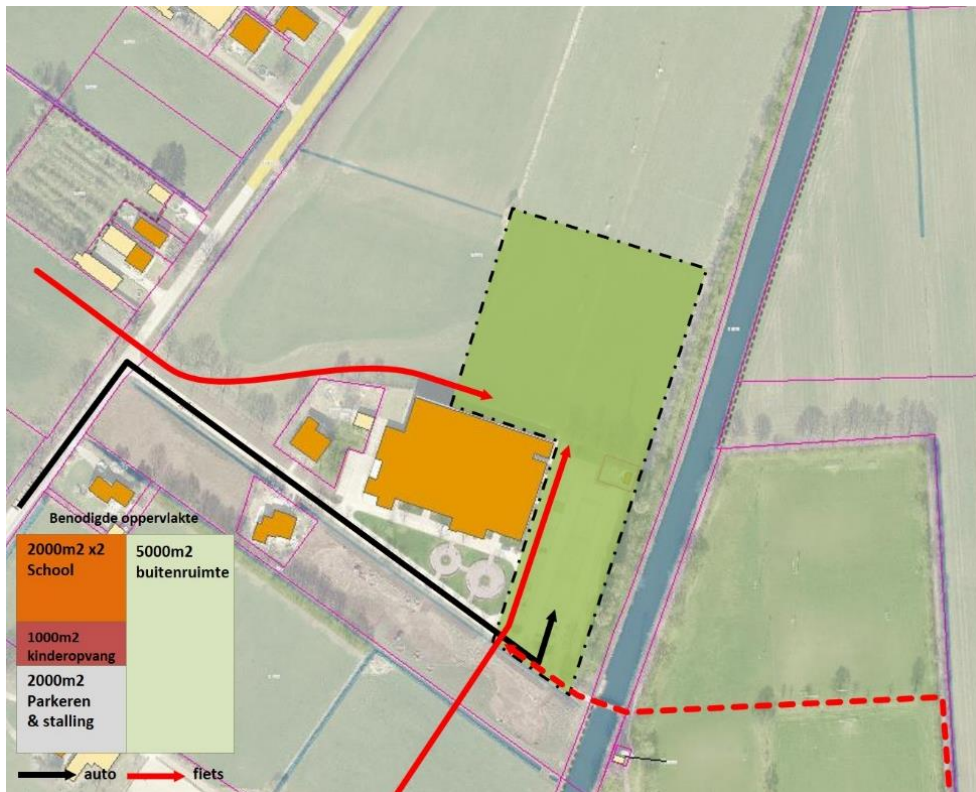
- Binnenstedelijke locatie die voldoet aan ladder 'duurzame verstedelijking';
- Binnen de kern Olst en voldoet aan gemeentelijke ambitie 'sterke kernen';

- Bestemmingsplan Olst, Bestemming Maatschappelijk. Herzien of afwijken van het bestemmingsplan afhankelijk van het bouwplan;
- Voor een deel van de locatie wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden in verband met het geluid van de spoorlijn Deventer-Zwolle en er moet tevens rekening worden gehouden met een afstand van 35 meter ten opzichte van deze spoorlijn vanwege de norm op het gebied van externe veiligheid.

Ruimtelijke inpassing

- Beschikbare ruimte is krap om het benodigde ruimtebeslag goed en logisch in te passen;
- Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie, waardoor scholen tijdelijk dienen te verhuizen;
- Plek en geld voor tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Kosten: naar verwachting € 1,0 - 1,5 miljoen.

4.2. Locatie IJsbaan (Hooiberglaan)



Onderwijs

- Integratie met bestaande sportinfrastructuur en integrale programmering is deels mogelijk. Nadeel is dat de school aan de achterzijde van de sporthal wordt gesitueerd;
- Fysiek benodigde ruimte is aanwezig. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplaats van de sporthal;
- Gesitueerd in de directe omgeving van sporthal en sportvelden;
- Het is mogelijk een aaneengesloten terrein (campus) te maken. Kinderen kunnen zich vrij en zelfstandig bewegen tussen de voorzieningen. Hiervoor zijn aanvullende maatregelen nodig;
- Groene en natuurlijke omgeving kan worden gecreëerd. Knelpunt is mogelijk de aanwezige landschappelijke openheid van het gebied.

Verkeer

- De locatie ligt tussen Olst en Boskamp in en is goed bereikbaar;
- Ruimte voor het goed inpassen van gescheiden verkeerstromen (fietstunnel Ter Stegestraat);
- Door afstand voedingsgebieden is een lichte toename van autoverkeer t.o.v. fiets te verwachten;
- Aandacht voor oversteek Jan Hooglandstraat richting Kleistraat. Blijft deels de snelste fietsroute.

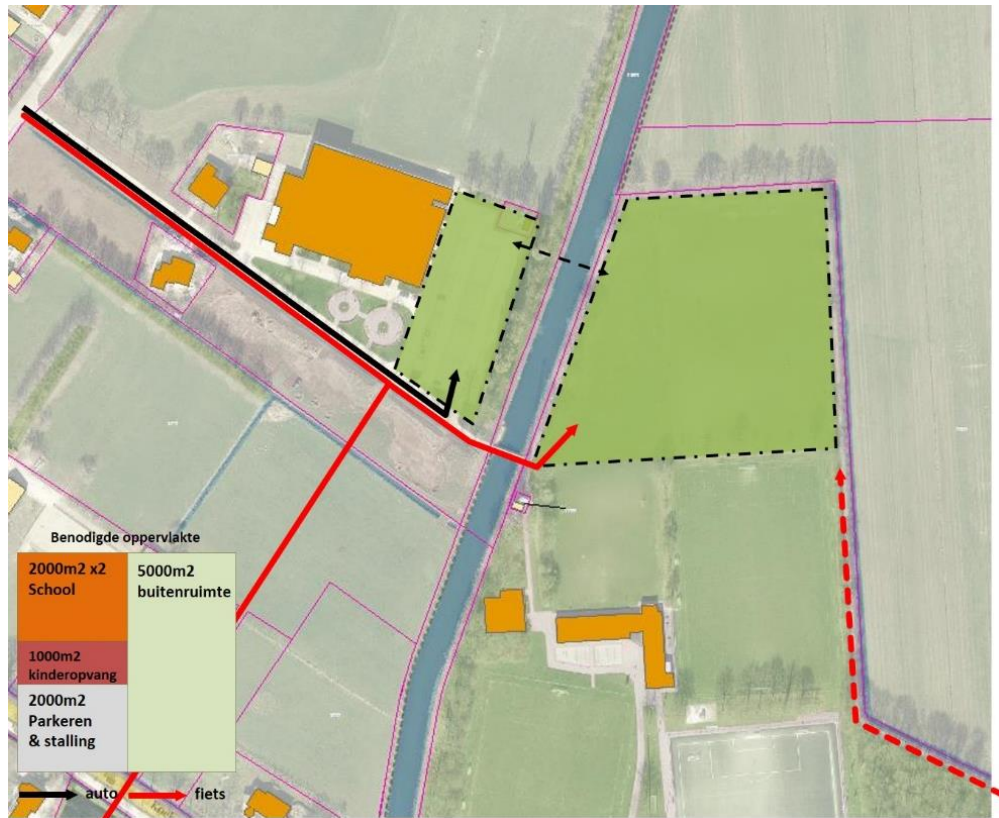
Planologische haalbaarheid

- Gelegen buiten stedelijk gebied. Locatie kan pas worden beschouwd als is aangetoond dat er geen locaties binnen het stedelijk gebied van Olst of Boskamp aanwezig zijn;
- Bestemmingsplan Olst, bestemming sport – ijsbaan-. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. Toevoegen bouwmogelijkheid. Rekening houden met een lange bestemmingsplanprocedure;
- Locatie ligt planologisch in het buitengebied, Als er instemming is dat dit de beste locatie is voor de ontwikkeling, dan is een zware kwaliteitsinvestering voor het omliggend gebied noodzakelijk. Provincie heeft hierin de bepalende stem (ladder duurzame verstedelijking, Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO));
- Er zijn op deze locatie milieufactoren die beperkt hinder kunnen veroorzaken. Het aspect geur is in het bijzonder een aandachtspunt.

Ruimtelijke inpassing

- Er is voldoende fysieke ruimte, maar de ijsbaan moet wel verplaatsen/verkleinen;
- Landschappelijke inpassing is complex en risicovol (openheid versus bebouwing);
- De sporthal heeft door zijn massa en uitstraling een negatieve invloed op de naastgelegen nieuwbouw en moet betrokken worden in de kwaliteitsimpuls van het gebied;
- Het creëren van een ecologische en educatieve zone langs Zandwetering is een kans.

4.3. Locatie Over de Wetering



Onderwijs

- Integratie met bestaande sportinfrastructuur en integrale programmering is zeer goed mogelijk.
- Fysiek benodigde ruimte is aanwezig. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplaats van de sporthal en de buitensportaccommodaties;
- Gesitueerd in de directe omgeving van de sporthal, tussen de sportvelden;
- Het is mogelijk om een aaneengesloten terrein (campus) te maken. Kinderen kunnen zich zelfstandig en vrij bewegen tussen de verschillende voorzieningen;
- Groene en natuurlijke omgeving kan worden gecreëerd binnen de groene begrenzingen van het sportterrein.

Verkeer(veiligheid)

- De locatie ligt tussen Olst en Boskamp in en is goed bereikbaar;
- Voordeel is een separate en veilige fietsverbinding met Boskamp;
- Ruimte voor het goed inpassen van gescheiden verkeersstromen (fiets tunnel Ter Stegestraat) en het is mogelijk om een deel van het auto gebruik te scheiden van fietsen door parkeren of halen en brengen te ontsluiten via de parkeerplaats van de buitensportvelden;
- Door afstand voedingsgebieden Olst is een lichte toename van autoverkeer t.o.v. de fiets te verwachten;
- Aandacht voor oversteek Jan Hooglandstraat richting Kleistraat. Blijft deels snelste fietsroute.

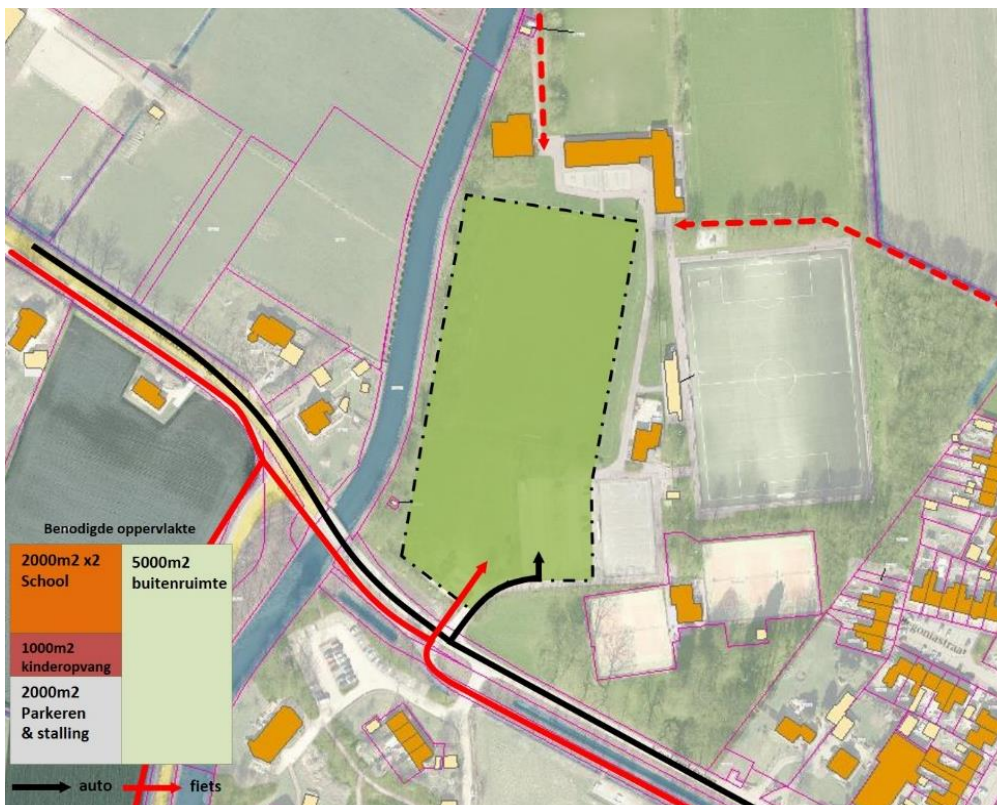
Planologische haalbaarheid

- Binnen de grenzen van het sportterrein. Dit is onderdeel van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Boskamp, maar het ligt tegelijkertijd wat meer excentrisch ten opzichte van de voedingsgebieden in het dorp Olst;
- Bestemmingsplan Boskamp, bestemming sport; bestemmingsplanherziening noodzakelijk; Toevoegen bouwmogelijkheid. Een goede ruimtelijke inpassing (optimalisatie) is een vereiste;
- Doordat de locatie grenst aan het buitengebied is een investering in de kwaliteit (ruimtelijke inpassing) vanuit het provinciaal beleid noodzakelijk (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- Er zijn milieufactoren die beperkt hinder kunnen veroorzaken. Aandacht voor het aspect geur in verband met nabijgelegen agrarisch bedrijf. Misschien zijn er aanvullende investeringen nodig om de hinder terug te brengen beneden de daarvoor opgestelde wettelijke normen.

Ruimtelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor het cluster aanwezig en ook een goede ruimtelijke inpassing mogelijk.
- Gekaderd door grenzen sportpark. Functieverlies voetbalveld. Compensatie is mogelijk door het omvormen van een ander natuurgrasveld naar een kunstgrasveld. Dit vergt een extra investering van circa € 450.000;
- Aansluiten op ontsluitingsweg en parkeerplaats sporthal, maar je zou het parkeren ook deels bij de buitensport kunnen realiseren. Extra (bredere) brug nodig;
- Landschappelijke inpassing in dorpsrand/Zandweteringzone is een opgave en een kans;
- Goed overleg met stakeholders op het sportpark Overwetering is belangrijk om inpassing met draagvlak te realiseren. Dit is een ontwerp opgave.

4.4. Locatie Koekoeksweg



Onderwijs

- Integratie met bestaande sportinfrastructuur en integrale programmering is mogelijk;
- Fysiek benodigde ruimte is aanwezig. Er kan tevens gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaats sportpark;
- Gesitueerd in de directe omgeving van de sporthal, tussen de sportvelden;
- Het is mogelijk om een aaneengesloten terrein (campus) te maken. Echter de afstand tot de sporthal is net te groot, waardoor kinderen een tijdje uit het 'zicht' zijn. De kinderen uit de bovenbouw kunnen zich vrij en zelfstandig bewegen, maar de kinderen uit de onderbouw zullen begeleid moeten worden;
- Groene en natuurlijke omgeving kan worden gecreëerd binnen de groene begrenzingen van het sportterrein.

Verkeer(veiligheid)

- De locatie ligt tussen Olst en Boskamp in en is goed bereikbaar, maar het ligt wel aan een drukke weg met veel autobewegingen en drukte in ochtend- en middag/avondspits;
- Ruimte voor goed inpassen gescheiden verkeerstromen (fietstunnel Ter Stegestraat);
- Voordeel is een separate en veilige fietsverbinding met Boskamp;
- Door afstand voedingsgebieden is een lichte toename van autoverkeer t.o.v. de fiets te verwachten;
- Zorg gaat uit naar de verkeersveiligheid voor fietsers op de Jan Hooglandstraat en de Koekoeksweg, omdat deze wegen ondanks de nieuwe tunnel deels de snelste fietsroute blijft.

Planologische haalbaarheid

- Binnen de grenzen van het sportterrein. Dit is onderdeel van het stedelijk gebied Boskamp, maar het ligt tegelijkertijd wat meer excentrisch ten opzichte van de voedingsgebieden in Olst;
- Bestemmingsplan Boskamp, bestemming sport, bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Toevoegen bouwmogelijkheid;
- Binnenstedelijke locatie, geen extra kwaliteitsimpuls nodig buiten goede ruimtelijke inpassing;
- Er zijn op deze locatie geen milieufactoren die hinder veroorzaken.

Ruimtelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor functies en een goede ruimtelijke inpassing is mogelijk;
- Gekaderd door grenzen sportpark. Functieverlies voetbalveld. Compensatie is mogelijk door het omvormen van een ander natuurgrasveld naar een kunstgrasveld. Dit vergt een extra investering van circa € 450.000;
- Locatie is en blijft onderdeel van sportpark. Een ontwerp van het onderwijscluster zal het gehele sportpark als context moeten bevatten om het functioneren van alle activiteiten op het terrein te kunnen garanderen;
- Goede ontsluiting vanaf Koekoeksweg voor auto's. Civieltechnische aanpassingen zijn beperkt noodzakelijk, maar wel om extra parkeervraag als gevolg van de meer excentrische ligging ten opzichte van het voedingsgebied te accommoderen;
- Landschappelijke relatie met Zandweteringzone biedt kansen;
- Goed overleg met stakeholders op het sportpark Overwetering is belangrijk om inpassing met draagvlak te realiseren. Dit is een ontwerpopgave.

4.5. Locatie Averbbergen²

Onderwijs

- Integratie met huidige sportinfrastructuur en integrale programmering met sport is met name voor 2-8 jarigen niet goed mogelijk. Om dat wel mogelijk te maken zijn aanvullende sportvoorzieningen nodig;
- Fysiek benodigde ruimte is aanwezig. Geen knelpunten bij inrichten schoolterrein.
- De locatie ligt op (geringe) afstand van de binnen- en buitensportvoorzieningen, waardoor kinderen uit de onderbouw zich niet zelfstandig van en naar sportvoorzieningen kunnen verplaatsen;
- Groene en natuurlijke omgeving aanwezig.

² Het kaartje van de locatie Averbbergen staat op pagina 16.

Verkeer

- Autotoegangsweg (Averbergen) is smal en moet deels worden verbreed;
- Ontsluiting voor halen en brengen van kinderen vraagt extra voorzieningen;
- Ideale ligging voor een deel van de fietsers uit Olst Noord en centrum na realisatie fietstunnel;
- Verkeersstromen zijn goed te scheiden indien de fietsenstalling nabij de fietstunnel komt. Dit is een ontwerpogave;
- Aandachtspunt is de doorstroming van de Jan Hooglandstraat als gevolg van in- en uitvoegend verkeer.

Kaart: locatie Averbergen



Planologische haalbaarheid

- Gelegen op de grens van het stedelijke gebied Olst;
- Binnen kern Olst. Voldoet aan de gemeentelijke ambitie om een aantrekkelijke dorpsrandzone te creëren (structuurplan);
- Bestemmingsplan Olst, bestemming Agrarisch en deels bestemmingsplan Buitengebied, bestemming Agrarisch, bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Toevoegen bouwmogelijkheid. Een goede ruimtelijke inpassing (optimalisatie) is een vereiste;
- Doordat de locatie grenst aan het buitengebied is een investering in de kwaliteit (ruimtelijke inpassing) vanuit het provinciaal beleid noodzakelijk (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- De voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt tot 100 m uit de as van het spoor overschreden. Binnen deze contour is een procedure hogere grenswaarde vereist;
- Aandacht voor spoorlijn/vervoer gevaarlijke stoffen (groepsrisico) in verband met niet-zelfredzaamheid kinderen. Dit kan planologisch goed onderbouwd worden;
- Rekening houden met de 30 meter afstand ten opzichte van woonbebouwing in verband met de richtlijnen ten aanzien van geluid (verkeer en kinderen).

Ruimtelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor goede compositie van functies, inclusief een buffer naar het spoor en een landschappelijke afronding van de dorpsrand;
- Grote afhankelijkheid met de aanleg tunnel;
- Grond is in eigendom van ontwikkelaar en particulier. Verwerving van de grond is randvoorwaardelijk voor een ontwikkeling op deze locatie.

4.6 Conclusie beoordeling locaties cluster Olst-Boskamp-Den Nul

De bevindingen van de studie naar de 5 onderzochte locaties zijn als volgt te duiden:

1. De locatie Watertorenstraat is ruimtelijk niet goed in te passen, is minder geschikt voor het veilig scheiden van verkeersstromen, leidt tot complicaties en aanzienlijke kosten voor tijdelijke huisvesting en ligt op te grote afstand ten opzichte van sportvoorzieningen: deze locatie is niet geschikt en valt af.
2. De locatie IJsbahn is planologisch onhaalbaar, derhalve niet geschikt en valt af.
3. De locatie Over de Wetering is onderwijskundig vanwege de ligging naast de sporthal en op het sportpark de beste locatie, maar vereist planologisch aandacht vanwege geurhinder en het ligt iets meer excentrisch ten opzichte van de voedingsgebieden in Olst in vergelijking met de locaties Watertorenstraat en Averbergen.
4. De locatie Koekoeksweg is vergelijkbaar met de locatie Over de Wetering, maar de ligging ten opzichte van de sporthal is minder gunstig. Het probleem van de geurhinder speelt niet. Belangrijk is hier het zorgpunt van de verkeersveiligheid vanwege de ligging aan de drukke Koekoeksweg en de wat excentrische ligging ten opzichte van de voedingsgebieden in Olst. Aan deze locatie kleven daardoor teveel nadelen: deze locatie is niet geschikt en valt af.
5. De locatie Averbergen is vanuit onderwijskundig oogpunt minder geschikt, omdat een integrale programmering met sport op deze locatie niet mogelijk is. Als op de locatie Averbergen aanvullende sportvoorzieningen worden gerealiseerd voor kinderen tussen 2 en 8 jaar en een veilige verbinding wordt aangelegd naar sporthal De Hooiberg voor de oudere kinderen (8-14), is het onderwijskundige concept op deze locatie in voldoende c.q. acceptabele mate realiseerbaar. De locatie kent een meer centrale ligging ten opzichte van de voedingsgebieden in Olst. Daarnaast zijn hier ook planologische aandachtspunten. Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling is de verwerving van de grond.

De conclusie is dat de locaties Watertorenstraat, IJsbahn en Koekoeksweg niet of minder geschikt zijn (te maken). De locatie Over de Wetering is onderwijskundig verreweg de beste locatie en heeft daarom vanuit onderwijskundig oogpunt de voorkeur. Nadelen van deze locatie zijn de meer excentrische ligging ten opzichte van de voedingsgebieden in Olst en het planologische risico van de geurhinder. De locatie Averbergen is op deze aspecten een goed alternatief, maar tegelijkertijd moet hier nog wel de grond worden verworven en zijn hier aanvullende sportvoorzieningen nodig om het onderwijskundige concept uit te kunnen oefenen. Om die reden zijn in hoofdstuk 5 de locaties Over de Wetering en Averbergen nader met elkaar vergeleken, waarbij is verkend in hoeverre de aanvullende voorzieningen op de locatie Averbergen (financieel) haalbaar zijn.

5. Vergelijking locaties Over de Wetering en Averbergen

5.1. Opzet van de vergelijking

Over de Wetering is de voorkeurslocatie vanuit onderwijskundig oogpunt en heeft derhalve de voorkeur van de schoolbesturen. De locatie Averbergen is, mits voorzien van een aantal extra (sport)voorzieningen, een goede alternatieve locatie, zeker vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt. Om de besluitvorming over de locatiekeuze te ondersteunen zijn deze twee locaties nader met elkaar vergeleken. Dat is ten eerste gedaan door aanvullend aan de analyse in hoofdstuk 4 de kansen en aandachtspunten te benoemen; en ten tweede zijn de aspecten die randvoorwaardelijk zijn voor het welslagen van de onderwijscluster in kaart gebracht en ook financieel vertaald. Het gaat hier specifiek om de kosten voor de gemeente, die als volgt zijn onder te verdelen:

- civieltechnische kosten om de omgeving geschikt te maken;
- kosten om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
- kosten om de onderwijsvisie op de betreffende locatie te kunnen faciliteren.

Per cluster zijn schetsontwerpen opgesteld die de civieltechnische maatregelen om de omgeving van het onderwijscluster geschikt te maken, visualiseren. Deze schetsontwerpen zijn indicatief.

5.2. Locatie Over de Wetering

Kansen

- Optimale integratie en integrale programmering met sport(voorzieningen);
- Mogelijk om een aaneengesloten terrein (kindercampus) te maken;
- Goed bereikbaar met de maatregelen van scheiden en spreiden van verkeersstromen;
- Groene en natuurlijke omgeving kan worden gecreëerd;
- Landschappelijke inpassing Zandweteringzone biedt kansen;
- Kan gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaats De Hooiberg en de parkeerplaats op de buitensportvelden.

Aandachtspunten

- Kleinschaligheid en een veilige bereikbaarheid zijn een must;
- Motivatie vanuit ladder duurzame verstedelijking;
- KGO-kwaliteitsinvestering gebied.

Randvoorwaarden: uitgangspunten voor de financiële vertaling

1. Goede, veilige bereikbaarheid;
2. Compensatie van verlies natuurgrasveld door omvorming natuurgrasveld in kunstgrasveld;
3. Reductie van de geuremissie van het nabijgelegen agrarische bedrijf, zodat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor geurhinder en de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk vergunbaar is.

Ad 1. Veilige bereikbaarheid

Om een veilige bereikbaarheid te realiseren, zijn in het indicatieve schetsontwerp (zie volgende pagina) en de financiële vertaling daarvan de volgende maatregelen opgenomen:

- Herinrichting Hooiberglaan en vrij liggend fietspad en voetpad naast de Hooiberglaan;
- Verplaatsing van de brug over de Zandwetering ten behoeve van een veilige verbinding voor voetgangers tussen De Hooiberg en de nieuwe locatie; en realisatie van een nieuwe brug voor fietsers en bevoorrading (buiten schooltijden) tussen De Hooiberg en de nieuwe locatie.
- Inrichten van gedeelte voor halen&brenge op de parkeerplaats van sporthal De Hooiberg;
- Verbeteren van de fietsroutes richting Boskamp.

Ad 2. Compensatie natuurgrasveld

Een ander natuurgrasveld dan waar het schoolcluster zou worden gerealiseerd moet omgevormd worden naar een kunstgrasveld. Op die manier behoudt Overwetering de benodigde capaciteit en functionaliteit. Deze compensatie vergt een begrote investering van circa € 450.000.

Ad 3. Geuremissie

De huidige geuremissie is 4 zogenaamde odeureenheden op de beoogde locatie op het sportpark. Voor een bestemming maatschappelijke doeleinden met verblijfsfunctie zoals een schoolcluster is 3

odeureenheden het maximale conform de wet- en regelgeving. Door luchtwassers bij de bron te plaatsen, dus bij het agrarische bedrijf, kan ervoor worden gezorgd dat de geuremissie daalt naar een waarde beneden het wettelijke maximum van 3 odeureenheden. In overleg met het bedrijf, ook in het perspectief van de toekomstplannen van dit bedrijf, zal bekeken moeten worden in welke vorm de maatregelen het beste kunnen plaatsvinden. In dit kader is het belangrijk om op te merken dat de GGD zeer aan maatregelen hecht om de geuremissie onder de wettelijke norm te brengen, dit vanuit oogpunt van gezondheid.

Overzicht van kosten voor de gemeente

Omschrijving	Kosten
Civieltechnische kosten (randvoorwaarde 1)	€1.450.000
Overige kosten (randvoorwaarde 2 en 3)	€ 750.000
Totaal	€2.200.000

Indicatief schetsontwerp 'Over de Wetering'



5.3. Locatie Averbbergen

Kansen

- Ruimte voor inpassing van aanvullende sport-/spel(voorzieningen);
- Goede, veilige bereikbaarheid met de maatregelen van scheiden en spreiden van verkeersstromen (tunnel Ter Stege, calamiteitsroute en aanpassingen Jan Hooglandstraat)³;
- Groene en natuurlijke omgeving met een nabijgelegen moestuinencomplex;
- Verbinding ouderencomplex Averbbergen;
- Nabij de kern Olst.

³ Zie ook het Gezondheidskundig advies van de GGD, waarin de GGD scheiding van verkeersstromen bepleit en tevens kansen benoemt om gebruik te maken van de groene kwaliteiten rondom de locatie.

Aandachtspunten

- Aandacht voor kleinschaligheid en een veilige bereikbaarheid;
- Motivatie vanuit ladder duurzame verstedelijking;
- KGO-kwaliteitsinvestering gebied. Inpassing in 'landschappelijke kamer';
- Gekaderd door grenzen bestemmingsplan, rekening houden met ontwikkeling Aberson;
- Externe veiligheids- en geluidsc contouren.

Randvoorwaarden

1. Onderwijsvisie invullen door sportfaciliteiten op de locatie te realiseren en een veilige wandel- en fietsverbinding naar de sporthal De Hooiberg;
2. Grondverwerving is noodzakelijk;
3. Veilige, goede bereikbaarheid.

Ad 1. Sportfaciliteiten

Om de integrale programmering van de onderwijsvisie op de locatie Averbergen te realiseren zijn een buitenveld (multifunctioneel kunstgrasveld) en een gymvoorziening nodig. Een volwaardige sporthal voor alle jeugd is op de locatie niet mogelijk qua inpasbaarheid en kosten. Daarnaast zou dit een negatieve invloed hebben op de bezetting en exploitatie van sporthal De Hooiberg. De schoolbesturen hebben aangegeven dat een gymvoorziening voor tenminste de kinderen tussen 0 en 8 jaar op de locatie nodig is om in voldoende mate de onderwijsvisie uit te kunnen voeren. De kinderen tussen 8 en 14 jaar kunnen in de bestaande sporthal De Hooiberg sporten, waarbij het mogelijk moet zijn dat kinderen veilig en zoveel mogelijk zelfstandig van de locatie Averbergen naar de sporthal kunnen lopen/fietsen en andersom. De wijze waarop dit mogelijk gemaakt kan worden, is in het indicatieve schetsontwerp uitgewerkt en financieel vertaald.

Ten aanzien van de gymvoorziening wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Bedoeld voor kinderen tussen 0 en 8 jaar;
- Een gymzaal van 16x22 meter conform de eisen van de KVLO (maximaal 435 m2 bvo en maximaal 7 meter hoog);
- Een gymzaal die geschikt is als vervanging van de verouderde gymzaal aan de Watertorenstraat, zodat deze oude gymzaal kan worden afgestoten en de nieuwe gymzaal op de locatie Averbergen naast het bewegingsonderwijs ook gebruikt kan worden door andere maatschappelijke doelgroepen⁴.

Ad 2. Grondverwerving

Om het schoolcluster te realiseren is verwerving noodzakelijk. De indicatie is dat de grondeigenaren bereidheid hebben om mee te werken. Concrete afspraken moeten gemaakt worden als de locatiekeuze is gemaakt. Uitgangspunt is dat tenminste 10.000 m2 benodigd is voor het schoolcluster.

Ad 3. Veilige bereikbaarheid

Om een veilige, goede bereikbaarheid te waarborgen, zijn in het indicatieve schetsontwerp en de financiële vertaling daarvan de volgende maatregelen opgenomen:

- Snelle, veilige loop- en fietsroute vanaf de locatie Averbergen naar sporthal De Hooiberg;
- Veilige oversteekbaarheid van de Kleistraat conform CROW-normen;
- Gedeeltelijke verbreding van de ontsluitingsweg naar de Jan Hooglandstraat;
- Realisatie van parkeerplaatsen voor bezoekers, personeel en halen&brenge.

Overzicht van kosten voor de gemeente

Omschrijving	Kosten
Extra bouwkosten gymzaal + speelveld (randvoorwaarde 1)	€1.377.858
Civieltechnische- en verwervingskosten (randvoorwaarde 1, 2 en 3)	€1.482.741
Totaal	€2.860.599

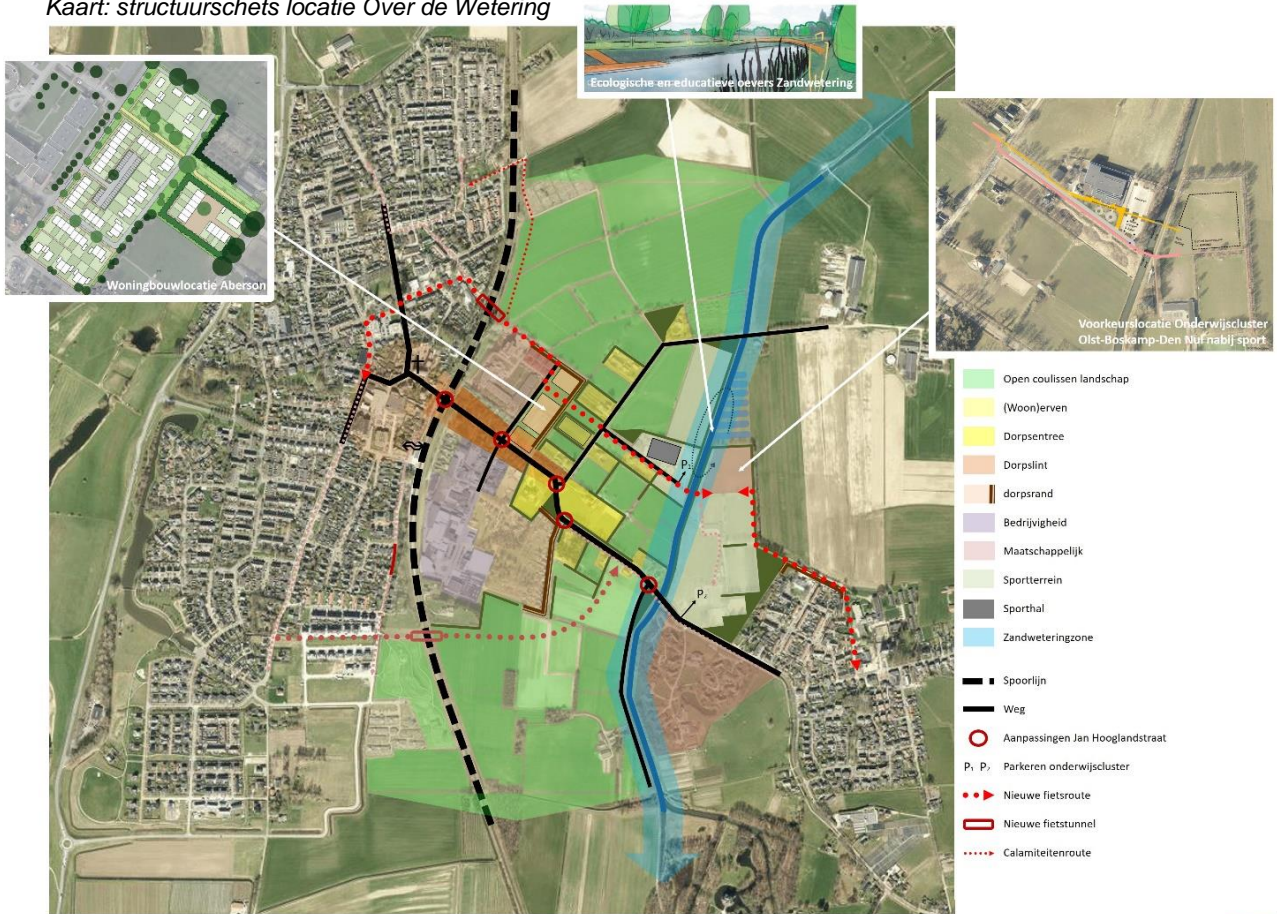
⁴ De huidige kapitaalslasten van de gymzaal Watertorenstraat (€ 8.600 / jaar) kunnen vrijvallen naar de Algemene Middelen wanneer de vervanging van deze gymzaal wordt betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Averbergen; en annex hieraan kunnen worden ingezet als dekking voor de realisatie van een nieuwe gymzaal. Dit verhoogt het maatschappelijke rendement van de nieuwe gymzaal. Daarnaast is het uitgangspunt dat de exploitatielasten van de nieuwe gymzaal niet hoger zijn dan de huidige exploitatielasten van de gymzaal aan de Watertorenstraat. Deze lasten kunnen dus 'kostenneutraal' worden overgeheveld. Zie ook de notitie financiën.



5.4. Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen

De keuze voor de locatie Over de Wetering dan wel Averbergen heeft een impact op de ruimtelijke structuur van de kernen Olst en Boskamp en de zone tussen deze twee kernen. Dat heeft enerzijds te maken met de invloed van de schoolclusters zelf en anderzijds met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije omgeving. Om deze impact goed te kunnen zien, in het bijzonder voor de dorpsrandzone tussen de kernen Olst en Boskamp, zijn voor beide locaties ruimtelijke structuurschetsen opgesteld. Deze zijn hierna op de volgende pagina afgebeeld.

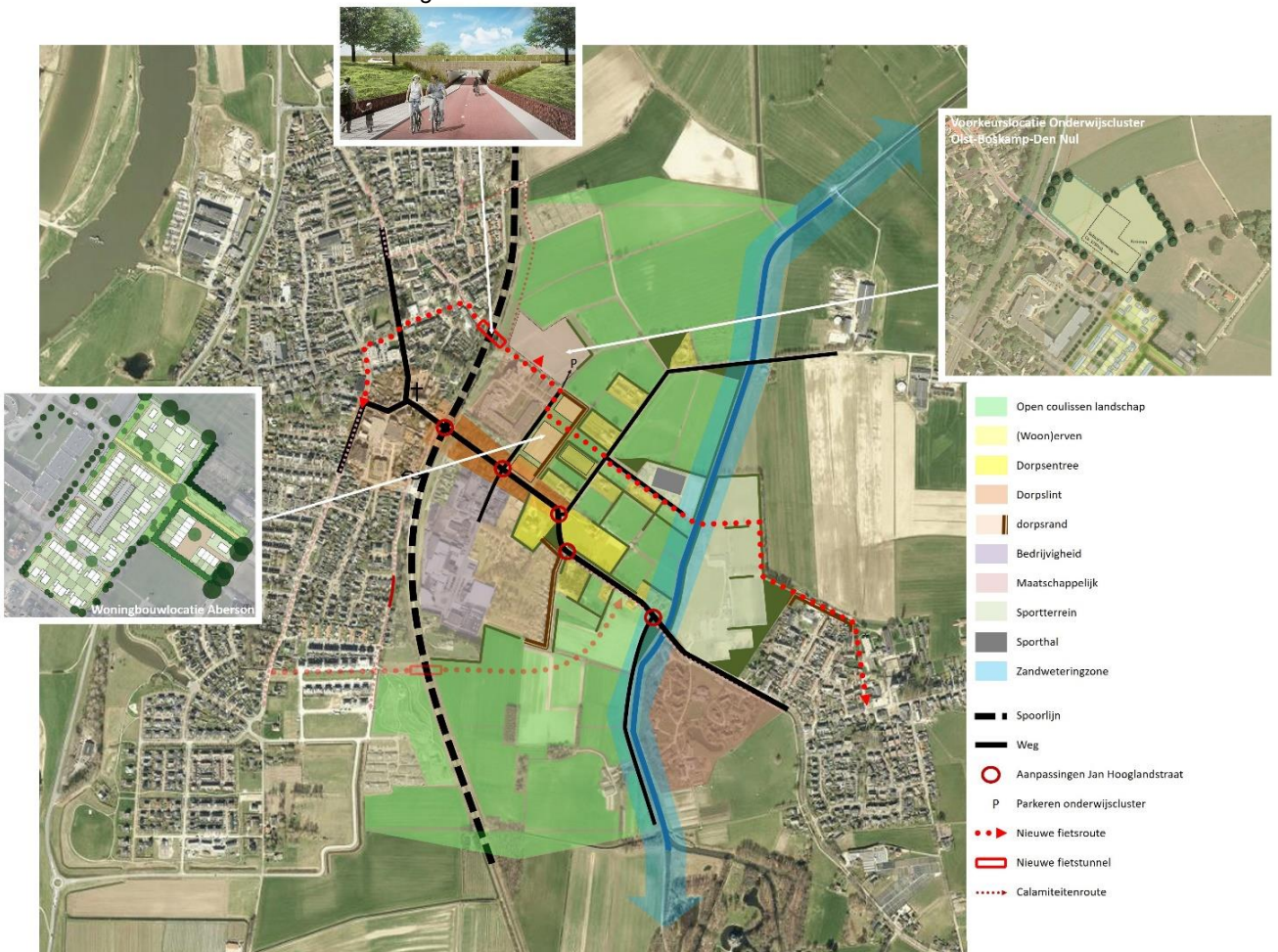
Kaart: structuurschets locatie Over de Wetering



Structuurschets
dorpsrandzone Olst - Oost



Kaart: structuurschets locatie Averbbergen



Structuurschets
dorpsrandzone Olst - Oost



5.5. Eindconclusie onderwijscluster Olst-Boskamp-Den Nul

Op basis van de nadere vergelijking is een aantal bevindingen te destilleren. Deze zijn:

1. Het is op de locatie 'Over de Wetering' mogelijk om een goede, veilige verbinding te realiseren naar de sporthal De Hooiberg en de kernen Olst en Boskamp; en het is op deze locatie ook mogelijk om de geurhinder te beperken door maatregelen aan de bron te nemen.
2. Het is op de locatie 'Averbergen' mogelijk om de onderwijsvisie (integraal programmeren met sport) voor kinderen tussen 2-8 jaar volledig te realiseren door middel van een buitenveld en een gymzaal; voor de kinderen tussen 8-14 jaar is het deels mogelijk om de onderwijsvisie te realiseren, namelijk via een veilige wandel/fietsroute naar de sporthal De Hooiberg.
3. De kosten van de maatregelen/werkzaamheden om de locatie Averbergen geschikt te maken voor het onderwijscluster zijn circa € 640.000 hoger dan bij de locatie 'Over de Wetering', met dien verstande dat in deze kosten ook de vervanging van de gymzaal Watertorenstraat is inbegrepen en de huidige kapitaallasten van € 8.600 per jaar van de te vervangen gymzaal aan de Watertorenstraat vrijvallen naar de algemene middelen.
4. De maatregelen laten onverlet dat de locatie 'Over de Wetering' minder centraal ligt ten opzichte van de voedingsgebieden Olst en Den Nul in vergelijking met de locatie Averbergen, waarbij moet worden opgemerkt dat dit verschil door ouders niet als zodanig wordt ervaren.
5. De locatie Averbergen heeft qua uitvoerbaarheid nog een cruciale stap nodig, namelijk de grondverwerving, hetgeen randvoorwaardelijk is voor een ontwikkeling op deze locatie; de locatie 'Over de Wetering' vereist op zijn beurt goedkeuring van de eigenaar om aan de bron (lees: bedrijf) maatregelen te treffen om de geuremissie te reduceren tot onder de wettelijke norm voor geurhinder.

Ten finale is de vergelijking van de twee locaties in de onderstaande tabel samengevat:

	Over de Wetering	Averbergen
Onderwijskundig concept	Volledig uitvoerbaar	Met sportvoorzieningen op locatie deels maar acceptabel uitvoerbaar
Verkeer	Met infrastructurele aanpassingen in openbare ruimte gewaarborgd	Met infrastructurele aanpassingen in openbare ruimte gewaarborgd
Planologisch	Risico geurhinder	Meer centrale ligging
Ruimtelijke inpassing	Goed mogelijk	Goed mogelijk
Kosten gemeente bovenop bijdrage vastgoedrealisatie	€ 2.200.000	€ 2.860.000
Bijzonderheden	Extra brug over de Zandwetering	Grond moet verworven worden