

INLEIDING

In maart 2020 heeft het college kennis genomen van de Koersnota Duurzame Kindvoorzieningen gemeente Epe en ingestemd met de bijbehorende intentieverklaring. In deze koersnota hebben de betrokken (school)besturen en welzijnswerk, samen met de gemeente Epe aan de hand van onder andere demografische trends een visie op Epe als onderwijsgemeente geformuleerd. In het koersdocument is aangegeven dat, gelet op bovenstaande criteria, de urgentie in het gebied van het dorp Epe Zuidwest hoog is om te werken aan een concentratie van kindvoorzieningen. In de koersnota is bepaald dat in Epe Zuidwest een duurzame kindvoorziening wenselijk is. De huidige scholen zijn sterk verouderd en zijn duur in onderhoud en beheer. De urgentie in dit gebied is daarmee hoog. Het CJG wil zich op de toekomstige locatie voor de duurzame kindvoorziening vestigen om tot een integraal, breed expertisecentrum te komen. Het nieuwbouwen voor de scholen, het CJG en kinderopvang binnen één gebouw is efficiënt en zorgt ervoor dat specifieke ruimtes binnen het gebouw uitwisselbaar zijn door gebruikers. Aanvullend hierop is in 2022 een Integraal Huisvestingsplan onderwijs voor de periode 2023 – 2038 opgesteld. Hierin is de nieuwe kindvoorziening opgenomen als project voor de korte termijn met start ontwikkeling in 2025. Het onderzoek naar een geschikte locatie maakt onderdeel uit van deze ontwikkeling. Om na de locatiekeuze met de partners en de buurt tot planvorming te komen, is van belang dat de gemeenteraad ook instemt met de uitgangspunten voor deze ontwikkeling. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de kaders uit het IHP zoals het bouwen volgens de financiële bouwnorm van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

Het gelijktijdig realiseren van drie scholen, in plaats van drie losse ontwikkelingen in de wijk, is efficiënt en strategisch verantwoord. In de ruimtelijke inpassing ontstaan mogelijkheden op de ontwikkellocatie voor het IKC en zullen er twee onderwijslocaties vrijvallen voor overige ontwikkelingen. Naast de ruimtelijke uitgangspunten voor het onderwijs zijn ook de ruimtebepalingen meegenomen voor het CJG en Kinderopvang. Deze ruimten worden kostprijsdekkend verhuurd. Naast de door de gemeenteraad al bepaalde uitgangspunten, wordt nu ook voorgesteld om gebruik te maken van de mogelijkheden die deze ontwikkeling nu biedt. Zo kan er door slim te bouwen, tegen beperktere kosten een gymzaal worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk om nu extra ruimtes toe te voegen aan het gebouw zodat mogelijkheden voor exploitatie ontstaan en toekomstige groei binnen de buitenmuren opgevangen kan worden.

BEOOGD EFFECT

Door te kiezen voor de voorgestelde locatie en het genoemde programma te gebruiken als uitgangspunt, kan gestart worden met een participatief ontwikkeltraject om te komen tot een Integraal KindCentrum in Epe Zuid West.

ARGUMENTEN

1.1 Er is gezocht naar de best passende locatie in Epe Zuid West

Naar aanleiding van het ruimteprogramma van de Van der Reijdenschool, De Expeditie, de K. Norelschool, het CJG en kinderopvang Koppel-Swoe, is er na vaststelling van het IHP gezocht naar haalbare ontwikkellocaties in Epe Zuid West. HEVO heeft een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar 4 concrete locaties, te weten: huidige locatie K. Norelschool (Vleerveld), Wijkcentrum Klimtuin (Klimtuin 46), huidige locatie De Expeditie (Oude Wisselseweg) en de huidige locatie van de Van Der Reijdenschool (Prinses Marijkestraat).

Tijdens deze studie is geconcludeerd dat de locaties Klimtuin en Vleerveld te klein zijn om het ruimtelijk programma in te passen.

Voor de locatie Prinses Marijkestraat ontstond tijdens de locatiestudie een gezamenlijke zoektocht naar de mogelijkheid om samen met de Regenboogkerk te ontwikkelen. Aangezien deze potentiële samenwerking invloed had op het locatie onderzoek, is er voor gekozen ook deze gecombineerde locaties en programma's te onderzoeken. Parallel aan dit onderzoek doorliep de Regenboogkerk een intern traject over de wijze waarop herontwikkeling van de kerk plaats moest vinden. De kerkgemeenschap heeft besloten zonder het IKC te willen ontwikkelen op eigen locatie. Er wordt door beide partijen positief teruggeblikt op deze gezamenlijke zoektocht.

1.2 De locatiestudie naar de twee locaties en de multicriteria analyse pleiten voor een voorkeur voor de Oude Wisselseweg als ontwikkellocatie

Het terreinprogramma voor de gebruikers waarmee gerekend is door HEVO, is 6088 m². Het kavel aan de Prinses Marijkestraat is 6857 m² en de Oude Wisselweg 10.000 m². Beide locaties kennen hun uitdagingen op het gebied van verkeer en parkeren, al is er bij de Oude Wisselseweg meer ontwikkelruimte voor parkeren en biedt het kavel flexibelere mogelijkheden voor de ontwikkeling.

1.3 De eerste reacties uit de buurt van de Oude Wisselseweg zijn overwegend positiever

Hoewel er geen concrete ontwikkelplannen waren, is er een inloopbijeenkomst gehouden voor de buurten van beide locaties. Bij deze inloopbijeenkomst zijn de bevindingen uit de locatiestudies gedeeld. Ook zijn de buurten middels brieven op de hoogte gehouden van het keuzetraject. Bij de bijeenkomst was er mogelijkheid om schriftelijk vragen en suggesties achter te laten. Hoewel een groot aantal van de suggesties meegenomen dient te worden in de daadwerkelijke ontwikkeling, is de reactie van de buurt van de Oude Wisselseweg overwegend positiever.

Tevens is er al contact gezocht door een participatiegroep inwoners van de Oude Wisselseweg, waarbij in de eerste kennismaking de behoefte geuit werd positief betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de onderwijslocatie. De ontwikkelingen zijn wat hen betreft uitermate geschikt om ook met de buurt vorm te geven.

1.4 Het schoolgebouw is economisch eigendom van de gemeente

Door te kiezen voor één van de voorgestelde locaties hoeft er geen grond te worden aangekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.1 Voor sturing op de ontwikkeling is er een stuurgroep opgericht

De stuurgroep bestaande uit de drie schoolbesturen, CJG en kinderopvangorganisatie Koppel-Swoe en ambtelijke afvaardiging van de gemeente, is ruim zes jaar in nauwe samenwerking om te komen tot een kindcentrum in Epe Zuid West dat voor alle kinderen in de gemeente Epe van meerwaarde is. De stuurgroep heeft zich ook gericht op benodigde ruimte, leerlingaantal en procesmatige zaken. In het verdere traject zal duidelijk moeten worden op welke voorwaarde het gebouw beheerd en geëxploiteerd zal worden. Hierbij zal het beperken van financiële risico's voor de gemeente het uitgangspunt zijn.

In totaal wordt uitgegaan van circa 4600 m² bebouwing, ten behoeve van de functies onderwijs, kinderopvang en CJG. Dit is als volgt onderverdeeld:

1. 1174 m² Van der Reijdenschool
2. 616 m² De Expeditie
3. 822 m² K. Norelschool
4. 250 m² Multifunctioneel inzetbare ruimte
5. 575 m² Gymzaal
6. 527 Koppel-Swoe kinderopvang
7. 639 m² CJG

2.2 Het ruimteprogramma onderwijs is genormeerd

Een school heeft per leerling recht op een genormeerd aantal vierkante meter. Voor het bepalen van de ruimtebehoefte is gekeken naar de leerlingaantallen van de afgelopen 15 jaar per school, de leerlingprognoses vanuit het onderwijs, het huidige leerlingaantal en de aanwezige convenanten onderwijs.

De afwijking met de ruimtebehoefte van het IHP (2022) ligt voornamelijk in de herprofilering van de voormalig Nieuw Wisselseschool, dat nu als De Expeditie een nieuwe naam, koers, expertise en aantrekkingskracht heeft. De school is de afgelopen jaren flink gegroeid, de verwachting is dat deze groei doorzet.

Er is door de stuurgroep goed gekeken naar waar wettelijk recht op is en wat daarbinnen aan besparing mogelijk is. De memo van de stuurgroep heeft voor het onderwijs een ruimtelijk kader dat kleiner is dan de genormeerde omvang. Het verschil is terug te vinden in de bijlage onder punt 3.3 in de memo.

- Voor de Van der Reijdenschool is de ruimtebehoefte gebaseerd op 51 leerlingen in het speciaal basisonderwijs en 20 speciaal onderwijs. Dit is een stabiel aantal gebleken.

- De ruimtebehoefte van De Expeditie van 100 leerlingen is gebaseerd op het historisch leerlingaantal (115), het huidige leerlingaantal (66) en de rol die men heeft op het vlak van onderwijs voor hoogbegaafden (20).
- De K. Norelschool heeft een ruimtebehoefte voor 111 leerlingen en 30 leerlingen NT2. De afgelopen jaren is er een significante wisseling in aantallen geweest. Vanuit de onderlinge afspraken is dit aantal onlangs vastgesteld op 30, waardoor met een kleiner aantal leerlingen rekening wordt gehouden. Voor het NT2 onderwijs is daarnaast de vaste voet waar iedere school recht op heeft van 200 vierkante meter niet meegenomen, omdat het NT2 onderwijs wordt verzorgd door een bestaande school.

2.3 Door nu extra ruimte op te nemen, worden kosten op de lange termijn voorkomen

Bij de bouw van een multifunctionele accommodatie is het doelmatig en toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt. Dit betekent dat toekomstige uitbreiding van het gebouw onwenselijk is en dat zoveel mogelijk getracht moet worden de ruimtevrage van het onderwijs binnen 'de buitenschil' op te vangen. Bij MFC Kleurrijk zijn enkele jaren na oplevering al klaslokalen bijgebouwd vanwege de aantrekkingskracht van een nieuw schoolgebouw. Dit is een situatie die we willen voorkomen. Als er binnen het IKC ZW 3 multifunctionele ruimtes extra worden gebouwd, is er bufferruimte voor groei van één van de partners. Denk hierbij ook aan een onverwachte stijging van het aantal leerlingen NT2 onderwijs in geval van onvoorziene omstandigheden. De 250 vierkante meter die voor 3 extra klaslokalen opgenomen is, zorgt nu voor relatief lagere kosten en een betere ruimtelijke inpassing dan wanneer dit later toegevoegd zou moeten worden. De extra ruimten kunnen bijdragen aan een multifunctioneler gebruik door bijvoorbeeld externen, of kunnen kostendekkend verhuurd worden aan één van de partners.

2.4 Het toevoegen van een gymzaal is wenselijk en toekomstbestendig

Er is een gymzaal van 575 m² bruto vloeroppervlak toegevoegd aan het programma, waarvan 310 vierkante meter een extra investering vraagt. De overige vierkante meters zijn door de scholen ingezet vanuit hun individuele recht op een eigen speelzaal. Volgens de verordening onderwijshuisvesting wordt er bij de bouw van een school voorzien in een speelzaal van 90 vierkante meter. Doordat twee scholen deze ruimten in willen zetten ten behoeve van de gymzaal, hoeft er maar één speelzaal gebouwd te worden. Een speelzaal of speellokaal is een ruimte waar groep 1 en 2 speel- en beweegonderwijs geven. Een gymzaal kan wel gebruikt worden voor spelen, maar een speellokaal kan niet gebruikt worden voor gymles.

Met de herontwikkeling van de locatie Van der Reijdenschool vervalt de daar gesitueerde gymzaal. Deze is oud, niet langer in stand te houden en niet geschikt voor regulier gymonderwijs. Daarmee is er een tekort aan gymzalen in het dorp Epe.

Met inzet van de vierkante meters van twee speellokalen ten behoeve van een gymzaal, zijn de kosten voor het realiseren van een gymzaal fors gereduceerd. Deze keuze kan op een later moment niet alsnog worden gemaakt. Daarmee maakt deze ontwikkeling nu mogelijk dat de gymzaal voor ongeveer 55% van de kosten gerealiseerd kan worden.

De aan de school gekoppelde gymzaal is zeer wenselijk voor de leerlingen van de Van der Reijdenschool. Deze school heeft nu ook een gymzaal aan de school gekoppeld en voor de leerlingen van het speciaal basisonderwijs is het onwenselijk om via de openbare weg naar de gymzaal lopen. Dit wordt onderschreven door alle onderwijspartners en de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijk Onderwijs.

2.5 Het ruimteprogramma voor het CJG en kinderopvang is logisch

De ruimteprogramma's vanuit het CJG en de Kinderopvang zijn in nauw overleg met de gemeente opgesteld omdat het uitgangspunt is dat hier langdurige kostprijsdekkende huur tegenover staat. Het CJG blijft ten opzichte van de huidige ruimte gelijk