

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Onderzoeksresultaten naar de mogelijkheid om de Driehoek Snipperling te realiseren als onderwijslocatie en voorstel voor aanvullende middelen n.a.v. deze locatiekeuze.

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-07-2023
Notanummer	: 2023-496
Datum	: 18-07-2023
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: Onderzoek VSO Deventer (2).docx

### Parafering

<li>05-07-2023: Wethouder</li><li>05-07-2023: Programmamanager</li><li>12-07-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 12-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

20-07-2023

B & W d.d.: 18-07-2023

### Besluit

1. De ambitie uit te spreken voor Driehoek Snipperling als nieuwbouwlocatie voor VSO Deventer
2. Onderzoek uit te laten voeren naar de financiële gevolgen van het saneren van de Japanse duizendknoop, in combinatie met het bouwrijp maken van het terrein en het ontwerp van de school op de locatie
3. De kosten voor het nadere onderzoek uit punt 2, €100.000, eenmalig in 2023 ten laste te brengen van het budget leerlingenvervoer
4. De taakveldenbegroting te wijziging en de Raad bij de volgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen
5. De raadsmededeling vast te stellen
6. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In december 2022 is besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de 'Driehoek Snipperling' te ontwikkelen als onderwijs locatie (2022-978). Uit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een schoolgebouw op dit perceel te realiseren (onderzoek toegevoegd als bijlage). Er zijn een drietal onderwerpen waar tijdens het onderzoek naar is gekeken:

1. Wat zijn mogelijkheden op het gebied van multifunctionaliteit en medegebruik op deze locatie?

Toen de locatie in beeld kwam voor de ontwikkeling van een voortgezet speciaal onderwijs (VSO) school, waren er gesprekken gaande met andere partijen voor

eventuele verkoop van de locatie. Deze gesprekken zijn gepauzeerd in afwachting van dit onderzoek. Met de geïnteresseerde kerk is een gesprek gevoerd om te kijken naar mogelijkheden van medegebruik van de te realiseren voorzieningen. Al in de eerste gesprekken met het schoolbestuur bleek dat een koppeling met medegebruik met een kerk geen vanzelfsprekende optie was. Uit een kennismakingsgesprek tussen school en kerk bleek snel dat de school en kerk andere ruimtelijke behoeften hebben en dat volgtijdelijk gebruik van dezelfde ruimten niet mogelijk is.

Een optie die kort besproken is, is het gezamenlijk realiseren van een multifunctionele accommodatie, waarbij gedeeld gebruik wordt gemaakt van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en buitenterrein maar beide partijen een eigen bouwdeel realiseren. Deze optie is slechts kort besproken, omdat dit geen kansrijke optie is.

\* Het realiseren van 2 gebouwen, met ieder een groot beslag op de begane grond (vanuit de school vanwege een gymzaal, zo veel mogelijk van de lokalen op de begane grond en een buitenterrein voor de leerlingen; vanuit de kerk voor een grote ruimte om samen te komen) past ruimtelijk niet.

\* Het perceel loopt in een hoek waardoor het lastiger is om er een pand op te realiseren en er dus meer m2 benodigd zijn. Daarnaast is het wenselijk om bij de bouw rekening te houden met omgevingsfactoren (waardoor bijvoorbeeld verder van de weg ontworpen wordt, om ruimte te houden tussen de drukke Holterweg en het beoogde gebouw; maar bijvoorbeeld ook meer eisen gesteld worden aan het type gebouw wat gerealiseerd wordt vanwege trillingen).

\* De leerlingen van de VSO zijn gebaat bij een overzichtelijk gebouw waarbij de meerderheid van de (en waar mogelijk alle) ruimten op de begane grond gerealiseerd zijn.

\* De uiterste punt van het terrein als groen/wateropvang bedacht, om zo te voldoen aan vaak gestelde eisen door het waterschap voor het waterhuishoudingsplan.

In de hoek van het perceel is het niet mogelijk om nog een pand te realiseren. In samenwerking met de buurt is het het onderzoeken waard hoe opties voor medegebruik/koppelkansen gevonden kunnen worden in inrichting van het plein en de openbare ruimte, zodat ook de nabijgelegen buurt nog gebruik kan maken van deze ruimte.

2. Wat zijn eventuele (aanvullende) eisen rondom milieu/externe veiligheid/trillingen/dichtheid van groepen in relatie tot nabijheid van het spoor?

Het is mogelijk om een school te realiseren op het perceel. Echter zijn er wel een aantal beperkingen, met name op het gebied van luchtkwaliteit en geluid. Beide aspecten zijn in het ontwerp van het gebouw en in de indeling van de locatie deels op te lossen.

\* Archeologie - Een bureauonderzoek is uitgevoerd in het kader van de mogelijke realisatie van een VSO-locatie op de locatie Driehoek Snippeling. De conclusie van het onderzoek is dat op de locatie vervolgonderzoek nodig zal zijn als hier een VSO-locatie wordt gerealiseerd. Dit vervolgonderzoek zal voorafgaand aan (of in sommige gevallen tijdens) alle daarmee gepaarde bodemroerende werkzaamheden (incl. sanering Duizendknoop en munitie) plaats moeten vinden.

\* Ecologie - Voor zover bekend is er voor de locatie nog geen natuurtoets uitgevoerd. Bij de realisatie van een school is dit wel nodig, dit kan binnen

de realisatie van een nieuw gebouw opgepakt worden.

\* Vergunningen - De locatie kent een maatschappelijke bestemming. Op het gebied van ruimtelijke en technische wet- en regelgeving is er dus geen sprake van belemmerende factoren.

\* Welstand - Als de locatiekeuze gemaakt is, dient vooroverleg plaats te vinden via de klantadviseur van de gemeente.

\* Milieu - De omgevingsdienst heeft een advies uitgebracht over de locatie. Aanvullend is er trillingsonderzoek en geluidsonderzoek uitgevoerd, welke is gedeeld met de omgevingsdienst. De locatie is een geluidsbelaste locatie. Realisatie van een school is mogelijk, mits er een besluit hogere grenswaarde voor zowel wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï wordt genomen. Voor het gebouw zijn aanvullende gevelmaatregelen nodig, welke naar verwachting opgelost kunnen worden binnen het beschikbare budget. De omgevingsdienst adviseert bovendien het aanleggen van een geluidsscherm/natuurlijke berm. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen, omdat wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Op het gebied van luchtkwaliteit wordt een zwaardere luchtinstallatie aanbevolen.

\* Gezondheid - Vooruitlopend op de Omgevingswet is ook de GGD gevraagd om te adviseren. De GGD vindt de beoogde locatie niet geschikt voor een onderwijsbestemming, vanwege de combinatie van een minder gewenste luchtkwaliteit en hoge geluidbelasting met veel piekmomenten per uur. Aanpassingen aan de gevel kunnen het geluid in het gebouw weren. Er wordt niet voldaan aan de (niet wettelijke) advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie. Op het gebied van luchtkwaliteit wordt een zwaardere luchtinstallatie aanbevolen. Er zijn nog geen gebieden in Deventer waar we op dit moment voldoen aan de WHO-advieswaarden voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Er wordt wel overal voldaan aan de wettelijke (Europese) grenswaarden. Bovendien wordt de komende jaren een verbetering verwacht door maatregelen en bijvoorbeeld schoner wegverkeer.

\* Duurzaamheid - Ambitie is om het schoolgebouw als energieneutraal gebouw te realiseren. Daarnaast is er de wens om rekening te houden met Frisse Scholen. Ook als gemeente zijn diverse ambities benoemd op het gebied van duurzaamheid: natuur inclusief en circulair bouwen staan hoog op de ambitielijst. Duurzaamheidsambities werken door in initiële bouwkosten maar kunnen soms terugverdiend worden in de levensduur van een project. Omdat duurzaamheidsambities niet direct gerelateerd zijn aan de locatiekeuze, is in dit onderzoek geen aanvullende berekening gemaakt voor meerkosten.

3. Wat zijn de kosten die horen bij het verwerven van het terrein en het bouwrijp maken van de locatie?

De gronden driehoek Snipperling worden goed ontsloten via de Storminkstraat. Binnen de afgesloten grondexploitaties wordt rekening gehouden met kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van € 229.187,-. Als de locatie bouwrijp is en de ontsluiting van het kavel is gerealiseerd zal er een aanvraag voor aansluiting elektra aangevraagd moeten worden. Ter plaatse is echter een grote hoeveelheid Japanse duizendknoop aanwezig en de verwachting is dat sanering hiervan leidt tot hogere kosten. De wijze waarop de Japanse Duizendknoop wordt gesaneerd (afgraven en afvoeren, uitputten of bijvoorbeeld chemisch bestrijden) en waar de sanering allemaal noodzakelijk is (wat weer wordt bepaald door het ontwerp van het schoolgebouw), is bepalend voor de kosten. De werkelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken en in het bijzonder het verwijderen van de duizendknoop zullen naar verwachting leiden tot een overschrijding van het hiervoor geschatte budget (kosten voor sanering zijn, afhankelijk van gekozen methode, tussen €100.000 - €550.000). Advies is om

aanvullend onderzoek te doen naar de kosten die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het perceel, in combinatie met het beginnen van het ontwerpen van het beoogde onderwijsgebouw.

De boekwaarde van de gronden driehoek Snipperling bedraagt per 2023 €938.589. De grond kan tegen dit bedrag worden ingebracht voor onderwijsdoeleinden.

Ambitie schoolbestuur: Onderwijs op de Driehoek Snipperling

Schoolbestuur SOTOG is nog steeds enthousiast over de beoogde locatie ten opzichte van de Splithofstraat. Er zijn beperkingen, maar er is het vertrouwen dat dit in het ontwerp van zowel het gebouw als de buitenruimte voor een groot deel opgelost kan worden. Daarnaast biedt de locatie kansen voor eventuele uitbreiding, mocht dit naar de toekomst toe (tijdelijk) nodig zijn. Bijkomend voordeel is dat op deze locatie snel gestart kan worden met onderzoeken en het vervolgens bouwrijp maken van het terrein. Ondanks streven om leerlingen zoveel mogelijk een passende plek in het reguliere onderwijs te bieden, is namelijk wel een stijgende lijn zichtbaar van leerlingen in het (voortgezet) speciaal onderwijs. Prioriteit is dat leerlingen thuisnabij onderwijs krijgen.

Schoolbestuur SOTOG heeft duidelijk gemaakt af te willen zien van de locatie Splithofstraat voor de realisatie van VSO Deventer. Dit vanwege krapte van het kavel en de verkeerssituatie rondom de locatie. Tevens is door de beperkingen op het gebied van hoogte en volume is eventuele uitbreiding wegens groei van het aantal leerlingen in de toekomst op dit terrein niet mogelijk. Wanneer de locatiekeuze voor de Driehoek Snipperling wordt gemaakt, wordt de Splithofstraat overgedragen voor herontwikkeling van de locatie.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Voldoende en adequate huisvesting voor de leerlingen van VSO Deventer, op een toekomstbestendige locatie.

### **Kader**

- \* Wet op de expertisecentra
- \* Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- \* Integraal Huisvestingplan primair en voortgezet onderwijs 2021-2026
- \* Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123 - Vaststelling Programma, overzicht onderwijshuisvesting 2022 en IHP 2021-2026, d.d. 2-11-2021
- \* Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25 - Uitwerking voorstellen Integraal Huisvestingplan 2021-2026, d.d. 25-01-2022
- \* Collegebesluit en raadsmededeling nummer 2022-978 - Driehoek Snipperling ontwikkelen als onderwijslocatie, d.d. 13-12-2022
- \* Collegebesluit en raadsmededeling nummer 2023-495 - Spoedaanvraag tijdelijke huisvesting SOTOG, d.d. 12-6-2023

### **Betrokken partijen en participatie**

- \* Januari 2022 is met de buurt aan de andere kant van de Holterweg gesproken over de mogelijkheden om een school te realiseren naast het politiebureau. Door de buurt heeft positief gereageerd. Er zijn vragen gesteld over bijvoorbeeld beschermde bomen, de mogelijkheid om de hond blijvend uit te kunnen laten en de wens om een groen plein en een rustige uitstraling te houden. Er is afgesproken dat de school de buurt weer betreft als het ontwerp klaar is.
- \* Er is gesproken met de Omgevingsdienst en GGD m.b.t. de opgeleverde adviezen

## Argumenten voor en tegen

Voor:

- \* Het is mogelijk om op het terrein Driehoek Snipperling een school te realiseren.
- \* Het terrein is beschikbaar en binnen een redelijke termijn (beoogd wordt 2 jaar) kan een voorziening voor VSO Deventer gerealiseerd worden.
- \* Mocht het nodig zijn, kan op deze locatie uitbreiding plaatsvinden voor de school.
- \* Door vooruitlopend op besluitvorming van de raad nu verdere onderzoeken te doen, kunnen onderzoeken en ontwerpkeuzes vroegtijdig op elkaar afgestemd worden en wordt een reële budgetaanvraag gedaan in Q3 2023.
- \* Er wordt voldaan aan de wettelijke milieu-eisen voor luchtkwaliteit en geluid, hoewel er voor geluid (wegverkeer, industrielawaai, spoorweglawaai) een besluit hogere grenswaarde nodig is.

Tegen:

- \* De GGD adviseert negatief op basis van de (niet wettelijke) WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit en de relatief hoge geluidsbelasting. Er kan echter wel worden voldaan aan de wettelijke (Europese) grenswaarden voor luchtkwaliteit en voor de geluidsbelasting in het gebouw.
- \* Er zijn aanvullende financiële middelen nodig t.o.v. het gereserveerde budget voor het bouwrijp maken van het terrein (kosten die ten laste komen van de gemeente) en aanvullende eisen die we stellen aan het gebouw (bijvoorbeeld zwaardere systemen voor de luchtkwaliteit).
- \* Kosten die schoolbestuur SOTOG maakt in het ontwerp van het gebouw, komen uit het beschikbaar gestelde budget voor nieuwbouw van VSO Deventer (voorbereidingskrediet). Indien VSO Deventer uiteindelijk niet op de locatie gerealiseerd wordt, worden deze kosten 'voor niets' gemaakt.

## Financiële consequenties en dekking

Grondkosten voor de ontwikkeling van een onderwijslocatie zijn voor de gemeente. Dit is aanvullend op het budget voor de realisatie van de schoolgebouw op basis van de VNG normen. Tot de grondkosten behoren ook kosten, die nodig zijn voor het bouwrijp maken van de locatie en het saneren van de grond. Er is op het moment een budget beschikbaar van €229.187 voor het bouwrijp maken van de kavel. Dit bedrag is, met oog op de te saneren Japanse Duizendknoop, naar verwachting te laag. Om een goede inschatting te maken van de te verwachte kosten voor sanering stellen we een verdiepend onderzoek voor. De kosten worden beïnvloed door het beoogde ontwerp. We stellen voor om de kosten van het verdiepende onderzoek, ingeschat op €100.000 inclusief btw, in 2023 eenmalig te dekken uit het budget van leerlingenvervoer. Voor welke ontwikkeling dan ook, is het saneren van de grond noodzakelijk.

Naast aanvullende kosten voor sanering, zijn er naar verwachting aanvullende kosten voor de geluidswal (€100.000) en een zwaardere luchtinstallatie (€125.000). De boekwaarde van de gronden driehoek Snipperling bedraagt per 2023 €938.589. De grond kan worden ingebracht voor onderwijsdoeleinden. Voor de inbreng is geen extra budget nodig. Wel komen de structurele rentelasten ten laste van het programma Jeugd & Onderwijs.

Als definitief zicht is op de kosten voor sanering, dan volgt een collegevoorstel/raadsvoorstel voor het totaal van de grondkosten en aanvullende kosten van deze locatie. De structurele lasten van rente en afschrijving zullen zoveel mogelijk worden opgevangen binnen het budget voor leerlingenvervoer. Voor

sanering zal mogelijk een eenmalig beroep moeten worden gedaan op de algemene middelen als het restantbudget van €229.187 niet toereikend blijkt te zijn.

Gelijktijdig met het verdiepende onderzoek naar de aanvullende kosten voor bouwrijp maken van de locatie, wordt de school gevraagd te starten met het ontwerp. De kosten voor ontwerp van de school vallen binnen het bedrag dat is gereserveerd voor de VSO Deventer. Voor het realiseren van een schoolgebouw voor VSO Deventer (125 leerlingen, 1895 m2 BVO excl. lift, 1 lokaal bewegingsonderwijs, prijspeil 2023) is een bedrag gereserveerd van €6.794.459. Hierbij is uitgegaan van de VNG norm, waarmee een sober en doelmatig gebouw wordt gerealiseerd conform Bouwbesluit. Het gaat om een BENG (bijna-energieneutraal) gebouw. In de VJN is een aanvullend bedrag opgenomen voor het maken van een stap naar een ENG (energieneutraal) gebouw.

## **Openbaarmaking en communicatie**

De projectsite Onderzoek nieuwbouw VSO Deventer | Gemeente Deventer [<https://www.deventer.nl/vsodeventer>] wordt geactualiseerd naar aanleiding van de besluitvorming.

## **Aanpak en uitvoering**

- \* Er wordt nader onderzoek gedaan naar kosten voor sanering/bouwrijp maken van de locatie Driehoek Snipperling. Op basis van dit nadere onderzoek kan definitief bepaald worden van kosten zijn voor sanering van de Japanse Duizendknoop. Het onderzoek houdt onder andere in:
  - \* verwijderen en afvoeren van de bovengrondse begroeiing tbv onderzoeken
  - \* explosievenonderzoek
  - \* archeologisch onderzoek
  - \* (mogelijk) AP04 onderzoek
  - \* afstemmen met onder andere groenbeheer, de planning MJOP-MIND, contact met omliggende partijen (politie, prorail).
- \* SOTOG krijgt opdracht tot ontwerpen van de school op de locatie Driehoek Snipperling. Hierbij:
  - \* Afstemming met Omgevingsdienst, GGD, veiligheidsregio voor aandachtspunten in het ontwerp (geluid en luchtkwaliteit), in beeld brengen van benodigde aanvullende financiële middelen naar aanleiding van de locatie.
  - \* Rekening houden in het ontwerp met eventuele uitbreiding van de locatie voor 25 extra leerlingen (dan wel tijdelijke uitbreiding, dan wel permanent).
  - \* Wanneer het ontwerp gereed is, afstemming met de buurt Snipperling aan de andere kant van de Holterweg.
- \* In Q4 een college- en raadsvoorstel met gedetailleerdere kostenraming en planning.
- \* Na duidelijkheid, de locatie Splithofstraat beschikbaar te stellen voor herontwikkeling.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	VSO Deventer realiseren op Driehoek Snipperling	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Duursma,
<b>Nummer</b>	2023-496		
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>Datum</b>	18-07-2023

### Inleiding

In december 2022 is besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de 'Driehoek Snipperling' te ontwikkelen als onderwijs locatie (2022-978). Uit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een schoolgebouw op dit perceel te realiseren.

### Kader

- \* Wet op de expertisecentra
- \* Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- \* Integraal Huisvestingplan primair en voortgezet onderwijs 2021-2026
- \* Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123 - Vaststelling Programma, overzicht onderwijshuisvesting 2022 en IHP 2021-2026, d.d. 2-11-2021
- \* Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25 - Uitwerking voorstellen Integraal Huisvestingplan 2021-2026, d.d. 25-01-2022
- \* Collegebesluit en raadsmededeling nummer 2022-978 - Driehoek Snipperling ontwikkelen als onderwijslocatie, d.d. 13-12-2022
- \* Collegebesluit en raadsmededeling nummer 2023-495 - Spoedaanvraag tijdelijke huisvesting SOTOG, d.d. 12-6-2023

### Kern van de boodschap

Het is de ambitie om VSO Deventer op de locatie Driehoek Snipperling te realiseren. Er wordt verdiepend onderzoek gedaan naar de financiële gevolgen 1) van het bouwrijp maken van het terrein en 2) gestelde eisen op het ontwerp van de school (m.n. vanwege geluid, trillingen en luchtkwaliteit).

### Nadere toelichting

In december 2022 is besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de 'Driehoek Snipperling' te ontwikkelen als onderwijs locatie (2022-978). Uit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een schoolgebouw op dit perceel te realiseren (onderzoek toegevoegd als bijlage). Er zijn een drietal onderwerpen waar tijdens het onderzoek naar is gekeken:

1. Wat zijn mogelijkheden op het gebied van multifunctionaliteit en medegebruik op deze locatie? - Uitgangspunt is dat VSO Deventer zich alleen gaat vestigen op het perceel. In samenwerking met de buurt is het het onderzoeken waard hoe opties voor medegebruik/koppelkansen gevonden kunnen worden in inrichting van het plein en de openbare ruimte, zodat ook de nabijgelegen buurt nog gebruik kan maken van deze ruimte.
2. Wat zijn eventuele (aanvullende) eisen rondom milieu/externe veiligheid/trillingen/dichtheid van groepen in relatie tot nabijheid van het spoor? - Het is mogelijk om een school te realiseren op het perceel. Echter zijn er wel een aantal beperkingen, met name op het gebied van luchtkwaliteit en geluid. De locatie is een geluidsbelaste locatie.

Realisatie van een school is mogelijk, mits er een besluit hogere grenswaarde voor zowel wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai wordt genomen. Zowel geluid als luchtkwaliteit zijn in het ontwerp van het gebouw en in de indeling van de locatie deels op te lossen via bijvoorbeeld een dichte gevel, een zwaardere luchtkwaliteitsinstallatie of een geluidswal. Sommige oplossingen leiden tot aanvullende kosten.

3. Wat zijn de kosten die horen bij het verwerven van het terrein en het bouwrijp maken van de locatie? - De gronden driehoek Snipperling worden goed ontsloten via de Storminkstraat. Binnen de afgesloten grondexploitaties wordt rekening gehouden met kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van € 229.187,-. De werkelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken en in het bijzonder het verwijderen van de japanse duizendknoop zullen naar verwachting leiden tot een overschrijding van het hiervoor geschatte budget. Advies is om aanvullend onderzoek te doen naar de kosten die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het perceel, in combinatie met het beginnen van het ontwerpen van het beoogde onderwijsgebouw.

Locatiekeuze: Onderwijs op de Driehoek Snipperling

Schoolbestuur SOTOG is nog steeds enthousiast over de beoogde locatie ten opzichte van de Splithofstraat. Er zijn beperkingen, maar er is het vertrouwen dat dit in het ontwerp van zowel het gebouw als de buitenruimte voor een groot deel opgelost kan worden. Daarnaast biedt de locatie kansen voor eventuele uitbreiding, mocht dit naar de toekomst toe (tijdelijk) nodig zijn. Ondanks streven om leerlingen zoveel mogelijk een passende plek in het reguliere onderwijs te bieden, is namelijk wel een stijgende lijn zichtbaar van leerlingen in het (voortgezet) speciaal onderwijs. Prioriteit is dat leerlingen thuisnabij onderwijs krijgen.

Vervolgonderzoek

Om een goede inschatting te maken van de te verwachte kosten voor sanering van de Japanse Duizendknoop (de kosten worden beïnvloed door het beoogde ontwerp) wordt nader onderzoek gedaan. Voor welke ontwikkeling dan ook, is het saneren van de grond noodzakelijk. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de kosten voor het saneren/bouwrijp maken van de locatie Driehoek Snipperling. Kosten die hiervoor gemaakt worden, worden gedekt uit het budget leerlingenvervoer. Op basis hiervan kan definitief bepaald worden wat kosten zijn voor het bouwrijp opleveren van het perceel. Gelijktijdig gaat schoolbestuur SOTOG aan de slag met het ontwerp van het schoolgebouw. Als definitief zicht is op de kosten voor sanering, dan volgt een collegevoorstel/raadsvoorstel voor het totaal van de grondkosten en aanvullende kosten van deze locatie.



# Locatieonderzoek Driehoek Snipperling als nieuwbouwlocatie VSO Deventer

## Inhoud

1. Situatieschets.....	2
Huisvesting VSO Deventer: nieuwbouw aan de Splithofstraat.....	2
Huidige huisvesting.....	2
Splithofstraat 1 .....	2
Driehoek Snipperling .....	2
Onderzoek .....	3
2. Locatie historie, toekomstig multifunctioneel gebruik.....	4
Medegebruik en multifunctionaliteit .....	4
Reacties buurt De Snippeling.....	5
3. Bouwen op de Driehoek Snippeling.....	6
Archeologie.....	6
Ecologie .....	6
Vergunningen .....	6
Welstand.....	6
Milieu.....	6
Geluid .....	7
Trillingen .....	7
Bedrijven & milieuzonering .....	7
Externe veiligheid .....	7
Bodem .....	7
Luchtkwaliteit .....	7
Geurhinder .....	7
Vormvrije plan MER-beoordeling .....	7
Gezondheid.....	7
Duurzaamheid .....	8
Koppelkansen: .....	8
4. Financiën .....	9
Kosten verwerven en geschikt maken terrein Driehoek Snipperling .....	9

## 1. Situatieschets

Schoolbestuur SOTOG heeft een verzoek ingediend om te kijken naar de mogelijkheden van het braakliggend terrein naast het politiebureau, de 'Driehoek Snipperling', voor de realisatie van de nieuwbouw van VSO Deventer (een school voor voortgezet speciaal onderwijs (vso)).

### Huisvesting VSO Deventer: nieuwbouw aan de Splithofstraat

In het IHP is vervangende nieuwbouw voor VSO Deventer aan de Splithofstraat aangemerkt als prioriteitsproject. De nadere uitwerking van dit voorstel is op 25 januari 2022 behandeld in B&W en voorgelegd aan de gemeenteraad. De Raad is in de nadere uitwerking akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een krediet voor nieuwbouw van een schoolgebouw voor 125 leerlingen (1895 m<sup>2</sup> BVO) en een interne gymzaal. Schoolbestuur SOTOG is voortvarend aan de slag gegaan met planvorming voor de Splithofstraat, met de start van het huidige schooljaar zijn de leerlingen van VSO Deventer tijdelijk gehuisvest aan de Bierstraat.

### Huidige huisvesting

Het gebouw Bierstraat 54 wordt gebruikt zolang de vervangende nieuwbouw nog niet is gerealiseerd. De Bierstraat is niet groot genoeg voor de huisvesting van de toekomstige aantallen leerlingen in het VSO. Per 1 september 2023 ontstaat hier al een acuut huisvestingsknelpunt door een verwachte leerlingentoeename van 30 à 40, wat in het VSO gelijk staat aan 6 à 7 groepen. De leerlingen worden tijdelijk gehuisvest aan de Zutphenseweg 51. De verwachting is dat met de oplevering van een gebouw voor 125 leerlingen, VSO Deventer meteen vol zit.

### Driehoek Snipperling

Na constatering van beperkingen en belemmeringen van de Splithofstraat is het oog van SOTOG gevallen op de grond tussen de Holterweg en de spoorlijn. Deze grond is in eigendom van gemeente Deventer en ook bekend onder de naam Driehoek Snipperling. Toegang via het perceel vindt plaats via de Storminkstraat, achter het politiebureau langs. Het perceel heeft de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Deze locatie kent voor VSO Deventer de volgende mogelijkheden:

- Onderwijs is inpasbaar op deze locatie. Op basis van de huidige kadastrale situatie en eerste tekeningen zijn er geen bezwaren, ook verkeersveiligheid lijkt geborgd. Alle bezwaren zoals bestemming, hoogte, volume, verkeer en bereikbaarheid en eventuele uitbreiding zijn niet van toepassing op dit perceel.
- Ook deze locatie is nabij een locatie van het Etty Hillesum Lyceum, te weten Het Stormink.
- Met ontwikkeling van een school op deze locatie, wordt er een voorziening gerealiseerd op een locatie centraal in Deventer, met een goede ontsluiting en bereikbaarheid (ook als er sprake is van leerlingen van buiten Deventer die met leerlingenvervoer naar de locatie worden gebracht).

Schoolbestuur SOTOG heeft, ter beeldvorming, een eerste schets gemaakt van de mogelijkheden op de locatie. Deze is beeldvormend als bijlage toegevoegd (Bijlage 2: eerste schets Driehoek Snipperling).

### Onderzoek

Met dit onderzoek wordt in beeld gebracht of het mogelijk is om de locatie Driehoek Snipperling in te zetten als locatie voor de realisatie van nieuwbouw voor VSO Deventer. Dit onderzoek is gericht op het verzamelen van informatie om een besluit over het ontwikkelen van de locatie Driehoek Snipperling weloverwogen te nemen en geeft antwoord op vragen zoals:

- Wat zijn mogelijkheden op het gebied van multifunctionaliteit en medegebruik op deze locatie?
- Wat zijn eventuele (aanvullende) eisen rondom milieu/externe veiligheid/trillingen/dichtheid van groepen in relatie tot nabijheid van het spoor?
- Wat zijn de kosten die horen bij het verwerven van het terrein en het bouwrijp maken van de locatie?

## 2. Locatie historie, toekomstig multifunctioneel gebruik

De locatie driehoek Snipperling betreft een gebiedsontwikkeling die al vele jaren “loopt”. Het is een ontwikkeling van gemeentelijke gronden en op de naastgelegen gronden zijn de nieuwbouw van het Etty Hillesum locatie Stormink en het politiebureau gerealiseerd. Nadat deze gebouwen zijn gerealiseerd en er binnen korte termijn geen vooruitzicht was op ontwikkeling is de betreffende grondexploitatie afgesloten. De gronden zijn “ondergebracht” onder afgesloten complexen, nog te verkopen gronden.

De locatie is in de meer recentere jaren gereserveerd geweest voor de ontwikkeling van Skaeve Huse. Nadat besloten is deze ontwikkeling niet door te zetten hebben zich meerdere geïnteresseerde partijen gemeld. Waaronder een kerk, een feestzaal, individueel zorg/wonen en kermisexploitanten. Met een aantal van deze partijen zijn verkennende gesprekken gevoerd.

### Medegebruik en multifunctionaliteit

Toen de locatie in beeld kwam voor de ontwikkeling van een VSO school, waren er gesprekken gaande met andere partijen voor eventuele verkoop van de locatie. Deze gesprekken zijn gepauzeerd in afwachting van dit onderzoek. Met de geïnteresseerde kerk is een gesprek gevoerd om te kijken naar mogelijkheden van medegebruik van de te realiseren voorzieningen. Uit het kennismakingsgesprek bleek dat de school en kerk andere ruimtelijke behoeften hebben en dat volgtijdelijk gebruik van ruimten niet mogelijk is.

Een optie die kort besproken is, is het gezamenlijk realiseren van een multifunctionele accommodatie, waarbij gedeeld gebruik wordt gemaakt van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en buitenterrein maar beide partijen een eigen bouwdeel realiseren. Deze optie is slechts kort besproken, omdat dit geen kansrijke optie is.

- Het realiseren van 2 gebouwen, met ieder een groot beslag op de begane grond (vanuit de school vanwege een gymzaal, zo veel mogelijk van de lokalen op de begane grond en een buitenterrein voor de leerlingen; vanuit de kerk voor een grote ruimte om samen te komen) past ruimtelijk niet.
- Het perceel loopt in een hoek waardoor het lastiger is om er een pand op te realiseren en er dus meer m<sup>2</sup> benodigd zijn. Daarnaast is het wenselijk om bij de bouw rekening te houden met omgevingsfactoren (waardoor bijvoorbeeld verder van de weg ontworpen wordt, om ruimte te houden tussen de drukke Holterweg en het beoogde gebouw; maar bijvoorbeeld ook meer eisen gesteld worden aan het type gebouw wat gerealiseerd wordt vanwege trillingen).
- De leerlingen van de VSO zijn gebaat bij een overzichtelijk gebouw waarbij de meerderheid van de (en waar mogelijk alle) ruimten op de begane grond gerealiseerd zijn.
- De uiterste punt van het terrein als groen/wateropvang bedacht, om zo te voldoen aan vaak gestelde eisen door het waterschap voor het waterhuishoudingsplan.

In de hoek van het perceel is het niet mogelijk om nog een pand te realiseren. In samenwerking met de buurt is het het onderzoeken waard hoe opties voor medegebruik/koppelkansen gevonden kunnen worden in inrichting van het plein en de openbare ruimte, zodat ook de nabijgelegen buurt nog gebruik kan maken van deze ruimte.

### Reacties buurt De Snippeling

Januari 2022 is met de buurt aan de andere kant van de Holterweg gesproken over de mogelijkheden om een school te realiseren naast het politiebureau. Door de buurt heeft positief gereageerd. Er zijn vragen gesteld over bijvoorbeeld beschermde bomen, de mogelijkheid om de hond blijvend uit te kunnen laten en de wens om een groen plein en een rustige uitstraling te houden. Er is afgesproken dat de school de buurt weer betreft als het ontwerp klaar is.

### 3. Bouwen op de Driehoek Snippeling

Vanuit verschillende invalshoeken is advies ingezameld met betrekking tot het bouwen van een VSO school op de beoogde locatie. In dit hoofdstuk zijn de adviezen gebundeld. Samenvattend zijn er een aantal bezwaren, maar hier kan in het ontwerp een oplossing voor gevonden worden. Naar verwachting werken een aantal van de oplossingen door in hogere kosten bij de bouw van de school en/of inrichting van het perceel.

#### Archeologie

Een bureauonderzoek is uitgevoerd in het kader van de mogelijke realisatie van een VSO-locatie op de locatie Driehoek Snippeling (Zie Bijlage 3 1232\_BS\_Driehoek\_Snippeling\_DEF). De conclusie van het onderzoek is dat op de locatie vervolgonderzoek nodig zal zijn als hier een VSO-locatie wordt gerealiseerd. Dit vervolgonderzoek zal voorafgaand aan (of in sommige gevallen tijdens) alle daarmee gepaarde bodemroerende werkzaamheden (incl. sanering Duizendknoop en munitie) plaats moeten vinden (zie ook par. 3.3. t/m 3.6. in het bureauonderzoek).

Door vroegtijdig in het traject rekening te houden met deze onderzoeken, kunnen werkzaamheden goed gecombineerd worden. In eerste instantie dient in dit geval het vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met een -hiervoor gecertificeerd- archeologisch bedrijf, afhankelijk van hun planning zal het vervolgwerk uitgevoerd worden. Afhankelijk van de uitkomst van het inventariserend proefsleuvenonderzoek zal een nieuw selectieadvies worden opgesteld. Daarbij kan vervolgonderzoek, vrijgave etc. geadviseerd worden.

Niet alleen kan door vroegtijdig rekening houden met de archeologische kaders het onderzoek gecombineerd worden, ook kan er mogelijk in het programma van eisen voor de bouw van de school enkele aanpassingen doorgevoerd worden.

#### Ecologie

Voor zover bekend is er voor de locatie nog geen natuurtoets uitgevoerd. Bij de realisatie van een school is dit wel nodig, wat binnen de realisatie van een nieuw gebouw kan worden opgepakt.

#### Vergunningen

De locatie kent een maatschappelijke bestemming. Op het gebied van ruimtelijke en technische wet- en regelgeving is er dus geen sprake van belemmerende factoren. De afweging die wel gemaakt dient te worden, is of je als schoolbestuur en gemeente op deze locatie en school wilt realiseren.

#### Welstand

Als de locatiekeuze gemaakt is, dient vooroverleg plaats te vinden via de klantadviseur van de gemeente.

#### Milieu

De omgevingsdienst heeft een advies uitgebracht over de locatie Driehoek Snippeling. Op hoofdlijnen worden de conclusies uit het rapport hier weergegeven, het totale advies is toegevoegd als bijlage [Zie Bijlage 4 A 230411 HJ MPA Strominkstraat Deventer oprichten school speciaal voortgezet onderwijs]. Ook is er een trillingsonderzoek en geluidsonderzoek uitgevoerd t.b.v. deze locatiestudie. Dit onderzoek is gedeeld met de omgevingsdienst [Zie Bijlage 4 B WBD2022-054 Trillingsonderzoek Storminkstraat Deventer v1.0 en Bijlage 4 C 22-09454.R01.V02 rapport onderzoek Wet geluidhinder School Storminkstraat Deventer dd 2023-03-02].

## Geluid

- Het is een zwaar geluidsbelaste locatie. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Realisatie van een school is mogelijk, maar er is een besluit hogere grenswaarde nodig voor zowel wegverkeerslawaai, industrielawaai als spoorweglawaai.
- Om in de klaslokalen te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar geluidniveau volgens het Bouwbesluit zijn extra gevelmaatregelen nodig. De omgevingsdienst adviseert bovendien te onderzoeken of het mogelijk is om een geluidsscherm op korte afstand van het spoor te realiseren als aanvullende maatregel. De aanvullende gevelmaatregelen kunnen opgenomen worden in het ontwerp en leiden daarmee niet direct tot een kostenverhoging. Het aanleggen van een geluidsscherm/natuurlijke berm tussen spoor en plein/schoolgebouw leidt wel tot aanvullende kosten.

## Trillingen

- Er kan worden voldaan aan de streefwaarden voor trillingen, onder voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met specifieke constructie-eisen bij het ontwerp van het gebouw.

## Bedrijven & milieuzonering

- Geen belemmeringen

## Externe veiligheid

- Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. De Veiligheidsregio heeft een aantal adviezen gegeven voor het verdere ontwerpproces en wil nog nader adviseren over het gebruik van de locatie.

## Bodem

- Op voorhand geen belemmeringen. Bij verdere uitwerking van de plannen is bodemonderzoek vereist en ook onderzoek naar conventionele explosieven.

## Luchtkwaliteit

- Luchtkwaliteit vormt geen belemmering omdat wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen.

## Geurhinder

- Geadviseerd is om de geursituatie nader te onderzoeken, omdat er meerdere geurbronnen op het bedrijventerrein ten zuiden van de locatie zijn gelegen. Hiernaar is vervolgens naar gekeken en de planlocatie ligt op voldoende afstand van geurbronnen om te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar geurhinderniveau.

## Vormvrije plan MER-beoordeling

- Er is geen verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage (MER). Met een ruimtelijke onderbouwing (als vormvrije plan MER) kan de gemeente aantonen dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op milieu of omgeving.

## Gezondheid

Vooruitlopend op de Omgevingswet is ook de GGD gevraagd om te adviseren met betrekking tot de mogelijkheid om een VSO school te realiseren op het beoogde perceel (toegevoegd als Bijlage 5 - A 88737 Advies GGD nieuwbouw VSO Deventer def). De GGD vindt locatie Holterweg niet geschikt voor een onderwijsbestemming, vanwege de combinatie van een slechte luchtkwaliteit en hoge

geluidbelasting met veel piekmomenten per uur. Er wordt niet voldaan aan de (niet wettelijke) advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.

Er zijn geen gebieden in Deventer waar we op dit moment voldoen aan de WHO-advieswaarden voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Er wordt wel overal voldaan aan de wettelijke (Europese) grenswaarden. Tot 2030 wordt er voor NO<sub>2</sub> nog ca. 4 µg verbetering verwacht. Je komt nog niet onder de advieswaarde van 10 µg, maar het gaat wel verbeteren. In Deventer hebben we ons geconformeerd aan de landelijke aanpak luchtkwaliteit.

*Voor luchtkwaliteit valt op dat de concentratie stikstofdioxide (een belangrijke indicator voor de uitstoot van wegverkeer) ter hoogte van het huidige schoolgebouw aan de Splithofstraat 12,4 µg/m<sup>3</sup> bedraagt (waar de WHO maximaal 10 µg/m<sup>3</sup> adviseert). Dit is lager dan de concentratie van 17,7 µg/m<sup>3</sup> ter hoogte van de locatie aan de Holterweg. De fijnstofconcentraties zijn vrijwel gelijk op beide locaties. Ook de cumulatieve geluidsbelasting op de locatie aan de Splithofstraat ligt lager: 47 dB(A) L<sub>cum</sub>, ten opzichte van 63 dB(A) L<sub>cum</sub>; ongeveer een factor 5 verschil in geluidsniveau. De GGD beschouwt een geluidbelasting lager dan 50 dB L<sub>den</sub> als een gezonde geluidssituatie.*

Een aantal van de aandachtspunten en overwegingen die ten grondslag liggen aan het advies (bijvoorbeeld de nabijheid van de Holterweg) zijn in een vervolgonwerp aangepast. Daarnaast geeft het schoolbestuur zelf aan de locatie aan de Storminkstraat te verkiezen boven de locatie aan de Splithofstraat vanwege de ruimtelijkheid van het perceel en juist de betere mogelijkheid om aan de Storminkstraat een prikkelarme omgeving te creëren.

## Duurzaamheid

Ambitie is om het schoolgebouw als energieneutraal gebouw te realiseren. Daarnaast is er de wens om rekening te houden met Frisse Scholen. Ook als gemeente zijn diverse ambities benoemd op het gebied van duurzaamheid: natuurinclusiviteit, circulariteit, .... staan hoog op de ambitielijst. Duurzaamheidsambities werken door in initiële bouwkosten maar kunnen soms terugverdiend worden in de levensduur van een project. Omdat duurzaamheidsambities niet direct gerelateerd zijn aan de locatiekeuze, wordt in dit onderzoek geen aanvullende berekening gemaakt voor meerkosten.

## Koppelkansen:

Er zijn diverse mogelijke koppelkansen:

- In het Meerjaren Onderhoudsplan is aanpak van de bestrating/fietspaden in de zone rondom het politiebureau/het Stormink in 2024 opgenomen. Dit is ook de beoogde entree om bij het perceel wat onderzocht wordt te komen.
- Het perceel kent een flinke omvang. Het is het verkennen waard of er in de openbare ruimte nog mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld de wensen van de buurt (een parkje, openbare ruimte, een plek waar de honden uitgelaten kunnen worden etc) mee te nemen bij de inrichting.
- Er wordt onderzoek gedaan naar realisatie van een telecommast. Mogelijk is deze ontwikkeling te combineren met de aanwezigheid van een schoolgebouw op het perceel.

## 4. Financiën

Het schoolbestuur heeft een krediet voor het bouwen van een nieuwe school en interne gymzaal. Dit is een budget van €6.434.193 (prijsspeil 2022). Hierbij wordt uitgegaan van een gebouw conform het geldende bouwbesluit, en de gehanteerde VNG norm voor onderwijshuisvesting.

In het beschikbare krediet is nog geen rekening gehouden met de kosten van sloop/bouwrijp maken van het kavel. Deze kosten komen ten laste van de gemeente en vergoeding vindt plaats op basis van de daadwerkelijke kosten. Kosten voor eventuele sloop van het bestaande pand aan de **Splithofstraat** en het bouwrijp maken van het terrein wordt door de gemeente vergoed op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. In het geval van realiseren van de school aan de **Driehoek Snipperling** komen er, naast kosten voor het bouwrijp maken van het terrein, ook kosten voor de verwerving van het terrein. Voor de verwerving van een terrein is geen normbedrag beschikbaar, vergoeding hiervan door de gemeente geschiedt op basis van de feitelijke verwervingskosten. Ook deze kosten komen op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs voor rekening van een gemeente.

### Kosten verwerven en geschikt maken terrein Driehoek Snipperling

Indien de driehoek Snipperling wordt aangewezen als de nieuwe locatie voor de school houden we rekening met de volgende financiële uitgangspunten en overwegingen:

- Uitgangspunt is dat de school zich alleen gaat vestigen op het perceel. Er is sprake van een forse omvang van het perceel in relatie tot de huidige locatie (de locatie Splithofstraat is 3820 m<sup>2</sup>, de kavel Driehoek 12.542 m<sup>2</sup>). Opgemerkt wordt evenwel dat de driehoekige vorm van de kavel de (bouw)mogelijkheden door meerdere partijen op deze kavel lastig maakt. Bovendien geeft de ligging van het kavel vlakbij het spoor belemmeringen voor een volledige en optimale benutting van het kavel met bouwwerken.
- De gronden driehoek Snipperling worden goed ontsloten via de Storminkstraat. Binnen de afgesloten grondexploitaties wordt rekening gehouden met kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van € 229.187,-. Als de locatie bouwrijp is en de ontsluiting van het kavel is gerealiseerd zal er een aanvraag voor aansluiting elektra aangevraagd moeten worden. Ter plaatse is echter een grote hoeveelheid Japanse duizendknoop aanwezig en de verwachting is dat sanering hiervan leidt tot hogere kosten. De wijze waarop de Japanse Duizendknoop wordt gesaneerd (afgraven en afvoeren, uitputten of bijvoorbeeld chemisch bestrijden) en waar de sanering allemaal noodzakelijk is (wat weer wordt bepaald door het ontwerp van het schoolgebouw), is bepalend voor de kosten. De werkelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken en in het bijzonder het verwijderen van de duizendknoop zullen naar verwachting leiden tot een overschrijding van het hiervoor geschatte budget (kosten voor sanering zijn, afhankelijk van gekozen methode, tussen €100.000 - €550.000).
- De boekwaarde van de gronden driehoek Snipperling bedraagt per 2023 €938.589,-. De grond kan tegen dit bedrag worden ingebracht voor onderwijsdoeleinden.
- Extra maatregelen geluidsbelasting in de vorm van een geluidswal/geluidsscherm tussen spoor en plein, wordt gerekend op €100.000,-.

Opbrengsten Splithofstraat: Wanneer we uitgaan van de realisatie van een nieuwe school op de locatie driehoek Snipperling ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling op de locatie Splithofstraat. Op dit moment hebben wij de mogelijkheden voor herontwikkeling, eventueel (gedeeltelijk)behoud van het pand en de beoogde functies op deze locatie nog niet onderzocht. Uitgaande van het gegeven dat de boekwaarde nul is, zijn hier opbrengsten te realiseren.