



OBS Hogenkamp

LOCATIEONDERZOEK SPOORSTRAAT

Presentatie informatiebijeenkomst gemeenteraad
4 september 2025

HEMM

Eindrapport

+ Bijlagenboek

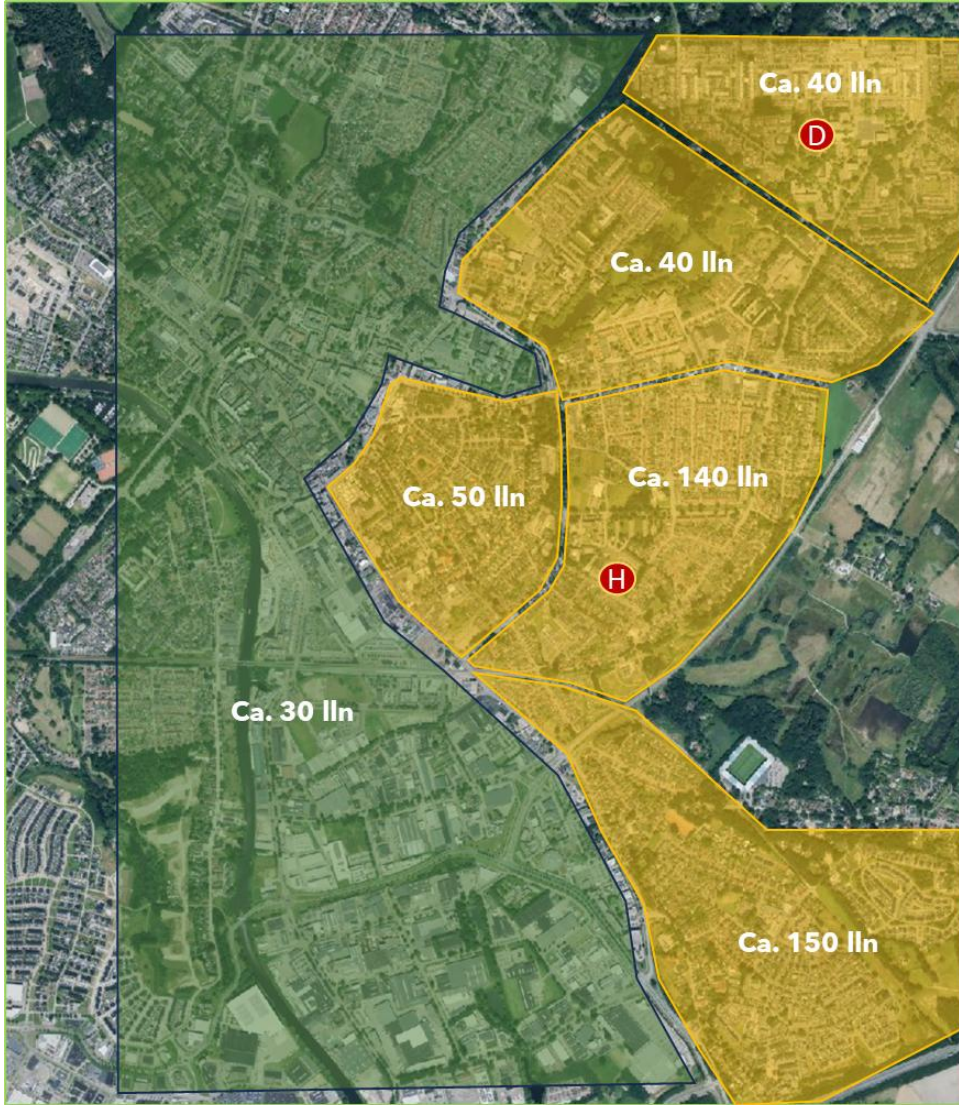




VRAAGSTUK

Vraagstuk

OBS Hogenkamp



- Openbaar onderwijs
- Scholengroep IJsselgraaf
- Twee locaties
- Op enige afstand (ca 2 km)
- # leerlingen: +/- 440
- Breed verzorgingsgebied

Hoofdlocatie Lohmanlaan



- Huisvesting groepen 1 t/m 5
- Ongeveer 260 leerlingen
- Functioneel, technisch en energetisch gedateerd

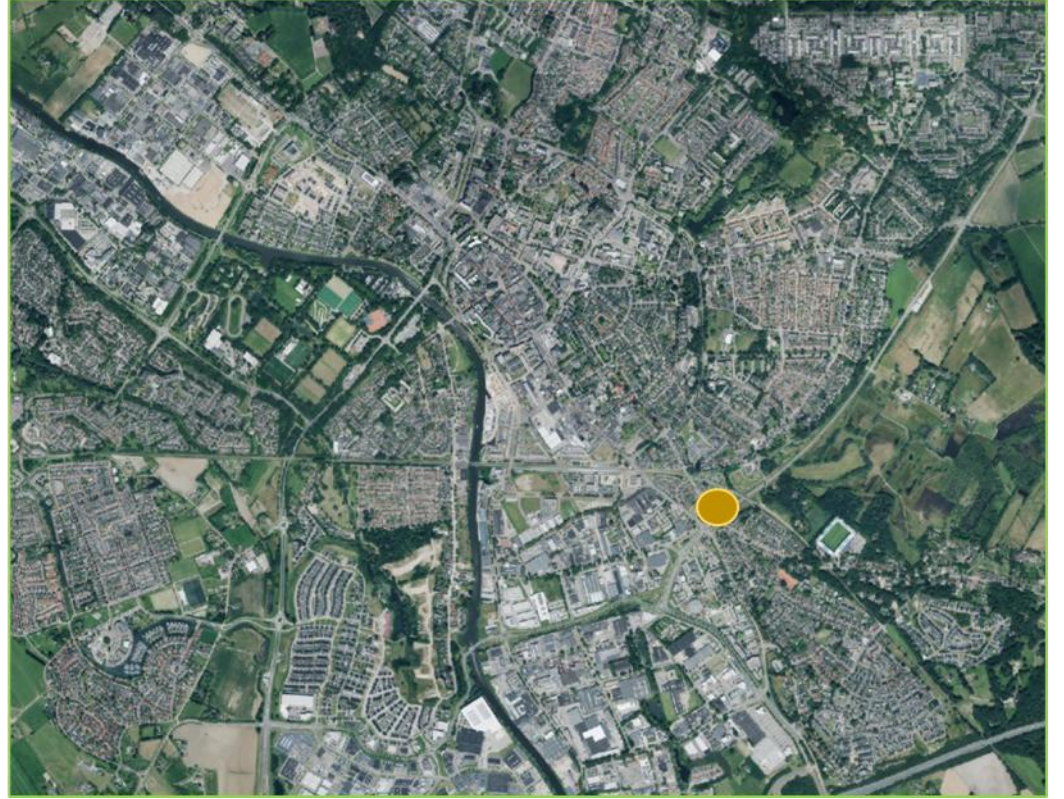
Dislocatie Houtsmastraat



- Huisvesting groepen 6 t/m 8
- Ongeveer 180 leerlingen
- Tijdelijke situatie, sinds 2017
- Gebouw aan einde levensduur

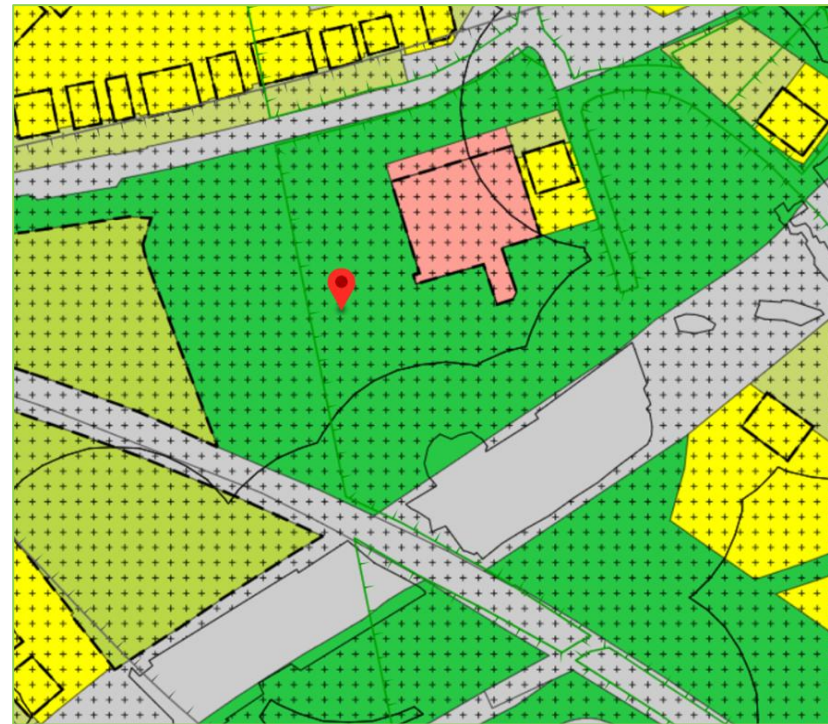
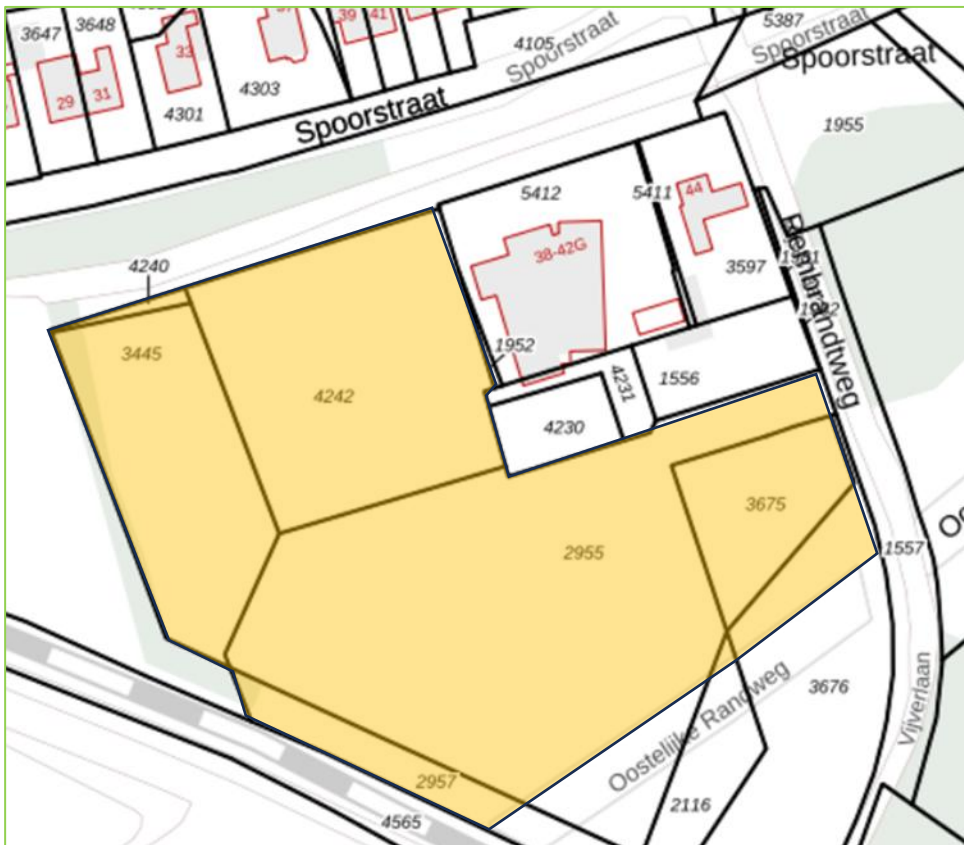
Vraagstuk

Beoogde locatie



Vraagstuk

Beoogde locatie

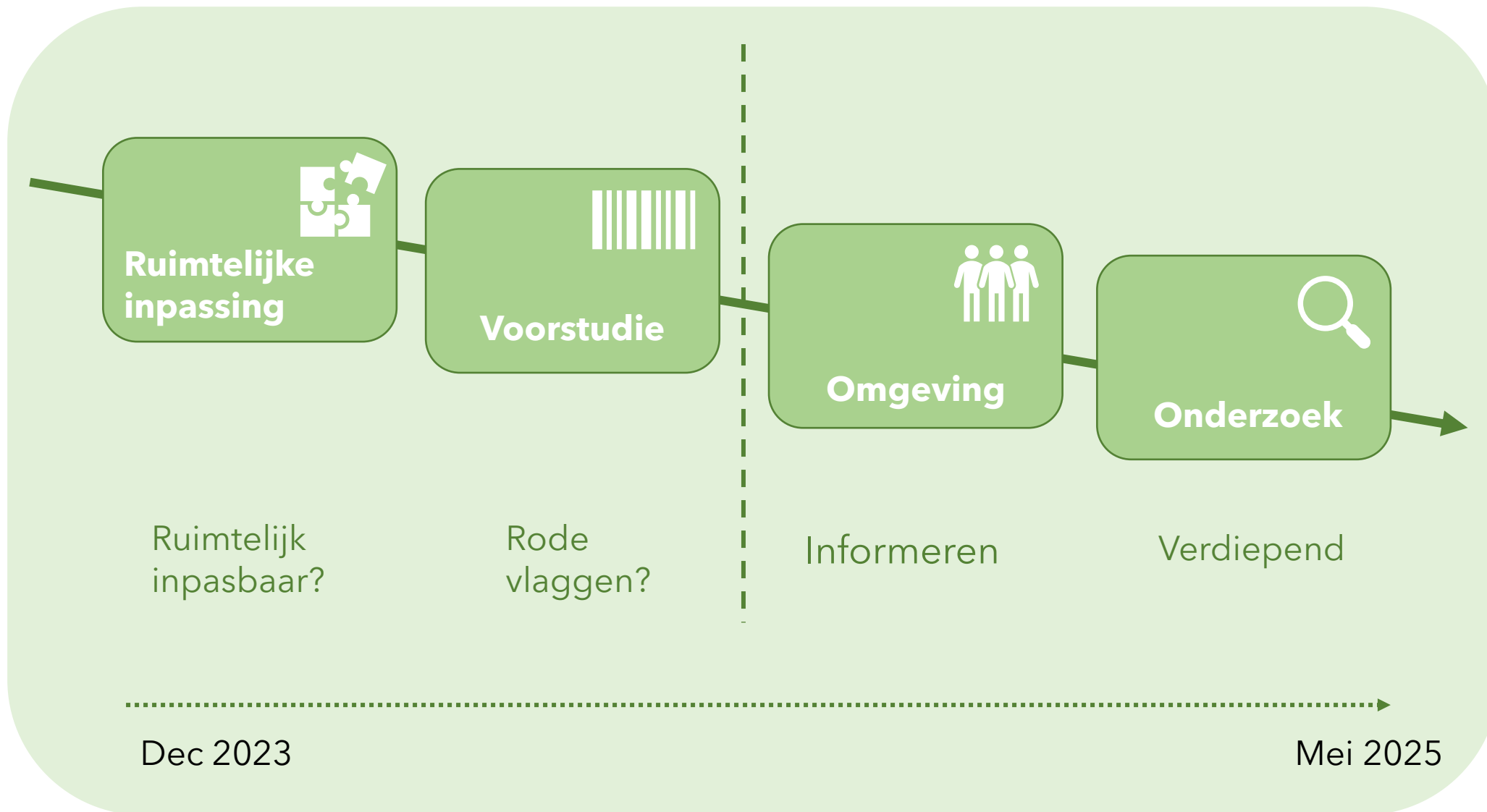


Locatiekenmerken

- Locatie bestaat uit meerdere kadastrale percelen.
- Tezamen circa 11.000 m² groot.
- De gemeente Doetinchem is eigenaar van de gronden.
- De locatie Spoorstraat heeft de bestemming "Groen".
- Ligging in hoofdgroenstructuur.

Vraagstuk

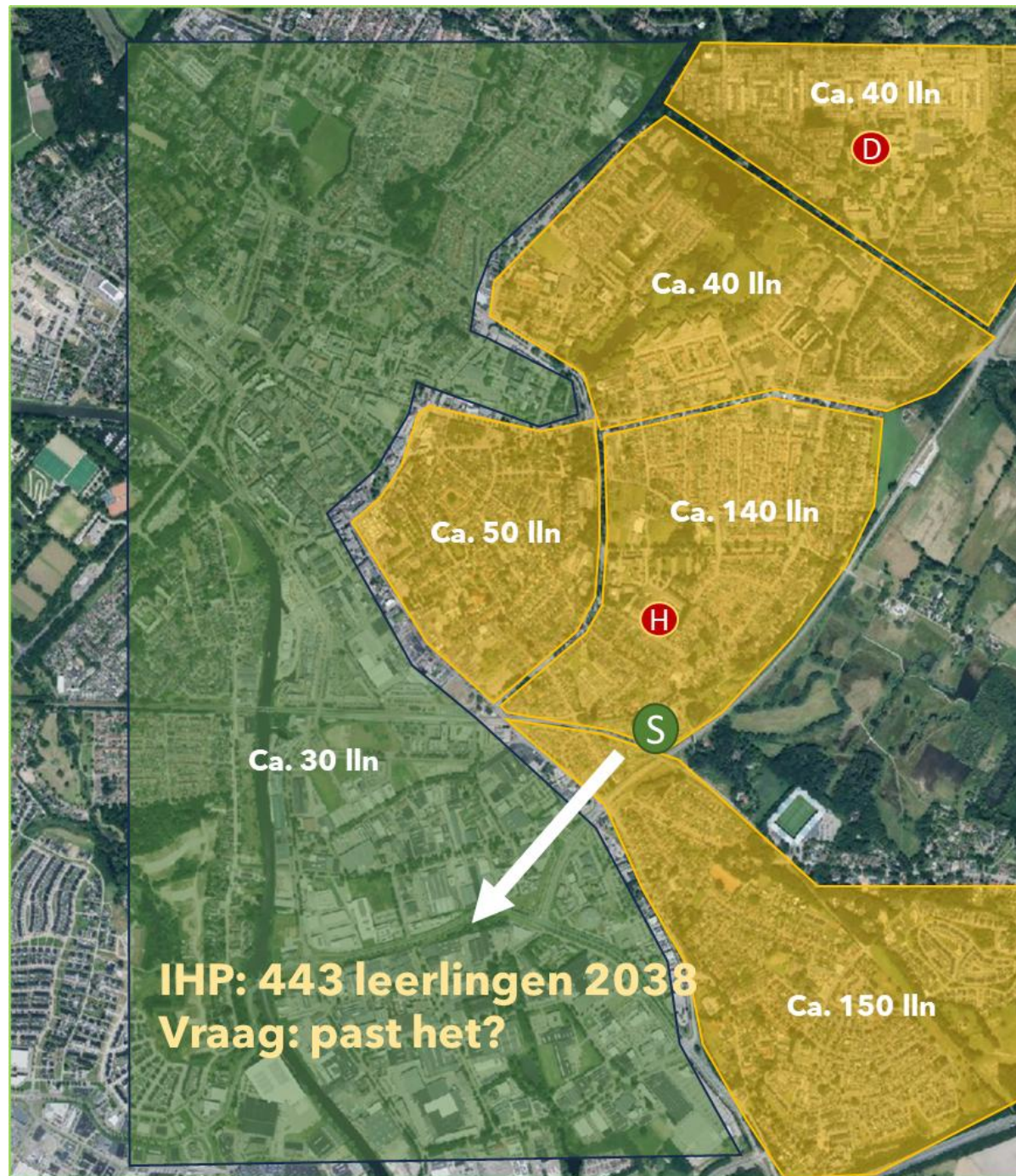
Procesgang



2 INPASSING

Programma

Omvang school

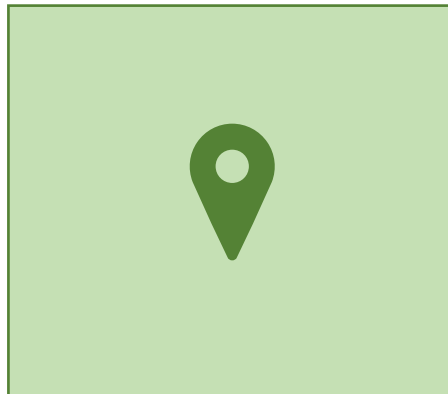




443 leerlingen in 2038

Gebouw: +/- 2.700 m²

Footprint **1.400 m²**



Verschillende onderdelen

Brengen en halen = locatie specifiek

Maximaal **6.700 m²** terrein

Programma

Conclusie



3

VOORSTUDIE

Voorstudie

Locatiescan



DUIDELIJK

1. Het omgevingsplan (bestemming) moet worden gewijzigd.
2. Voor het bouwen in de hoofdgroenstructuur is een raadsbesluit nodig.
3. Er zijn geen aannemelijke problemen te verwachten met de aspecten geur, externe veiligheid, stikstof, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering.
4. Er moeten wel calculaties worden gemaakt van de impact van de bouw en ingebruikname van de school op de luchtkwaliteit van de omgeving.
5. Op het vlak van stikstof moet de impact van de bouwphase en gebruiksfase worden doorgerekend (Aerius-berekening).
6. Er is tzt akoestisch onderzoek nodig naar het geluid door de school op de omgeving en vice versa. Overschrijding van de grenswaarde is daarbij niet de verwachting.
7. De akoestische onderzoeken en de calculatie stikstof en luchtkwaliteit dienen zo kort mogelijk op het indienen van de ruimtelijke onderbouwing voor ruimtelijke procedure te worden uitgevoerd.
8. De inzet van de locatie voor OBS Hogenkamp vergt een verplaatsing van het hondenlosloopterrein. Er is weliswaar ruimte over op het terrein na realisatie van een schoolgebouw, maar niet zodanig dat er sprake is van een volwaardig hondenlosloopterrein.
9. De locatie ligt buiten "verdacht gebied" op het vlak van explosieven.
10. Bij het ontwerp van een schoolgebouw moet rekening worden gehouden met maatregelen op het vlak van (grond)water en klimaat(adaptatie).
11. Het schoolbestuur moet tijdig in overleg met Liander en de gemeente voor realisatie van een aansluiting op het elektriciteitsnet.
12. De ligging in de hydrologische beschermingszone zit realisatie van een schoolgebouw niet in de weg.

VERDER ONDERZOEKEN BINNEN LOCATIEONDERZOEK

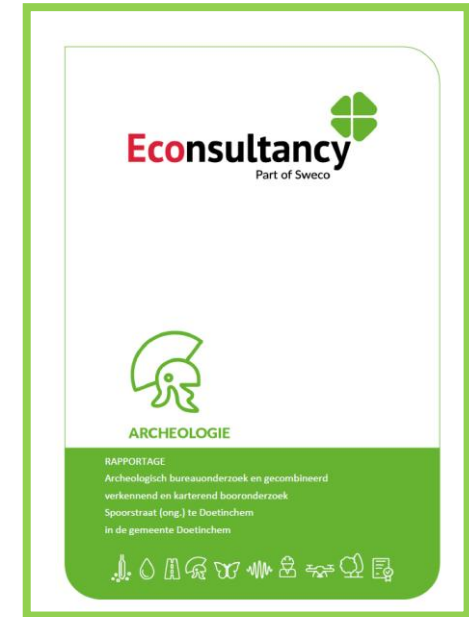
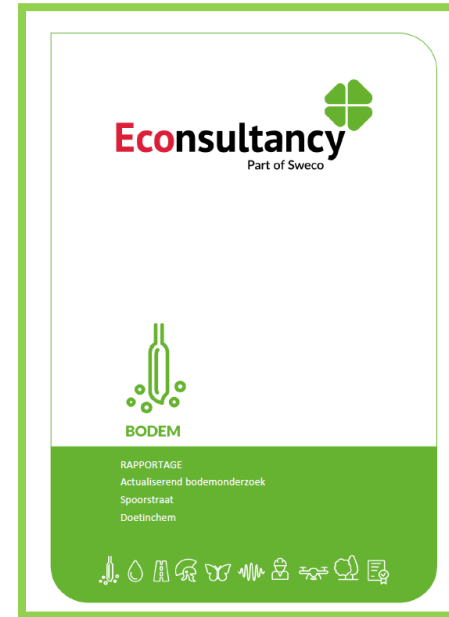
1. Er is sprake van bodemverontreiniging. Verder **bodemonderzoek** is nodig om de aard, omvang en consequenties van deze verontreiniging inzichtelijk te maken.
2. De beoogde locatie aan de Spoorstraat ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Verder **archeologisch onderzoek** is noodzakelijk.
3. De ligging bij het spoortracé Doetinchem – Winterswijk maakt een **quick scan trillingen** nodig.
4. Er moet een **verkeersonderzoek** worden uitgevoerd om de impact van realisatie van een schoolgebouw op de directe omgeving in beeld te brengen en eventueel noodzakelijke maatregelen.
5. Uitvoering van een **quick scan ecologie** moet een beter beeld opleveren van de flora en fauna op het terrein en eventuele beperkingen voor realisatie van een schoolgebouw.
6. Vervolgonderzoek door de GGD afdeling Medische Milieukunde op **gezondheidseffecten** is gewenst.

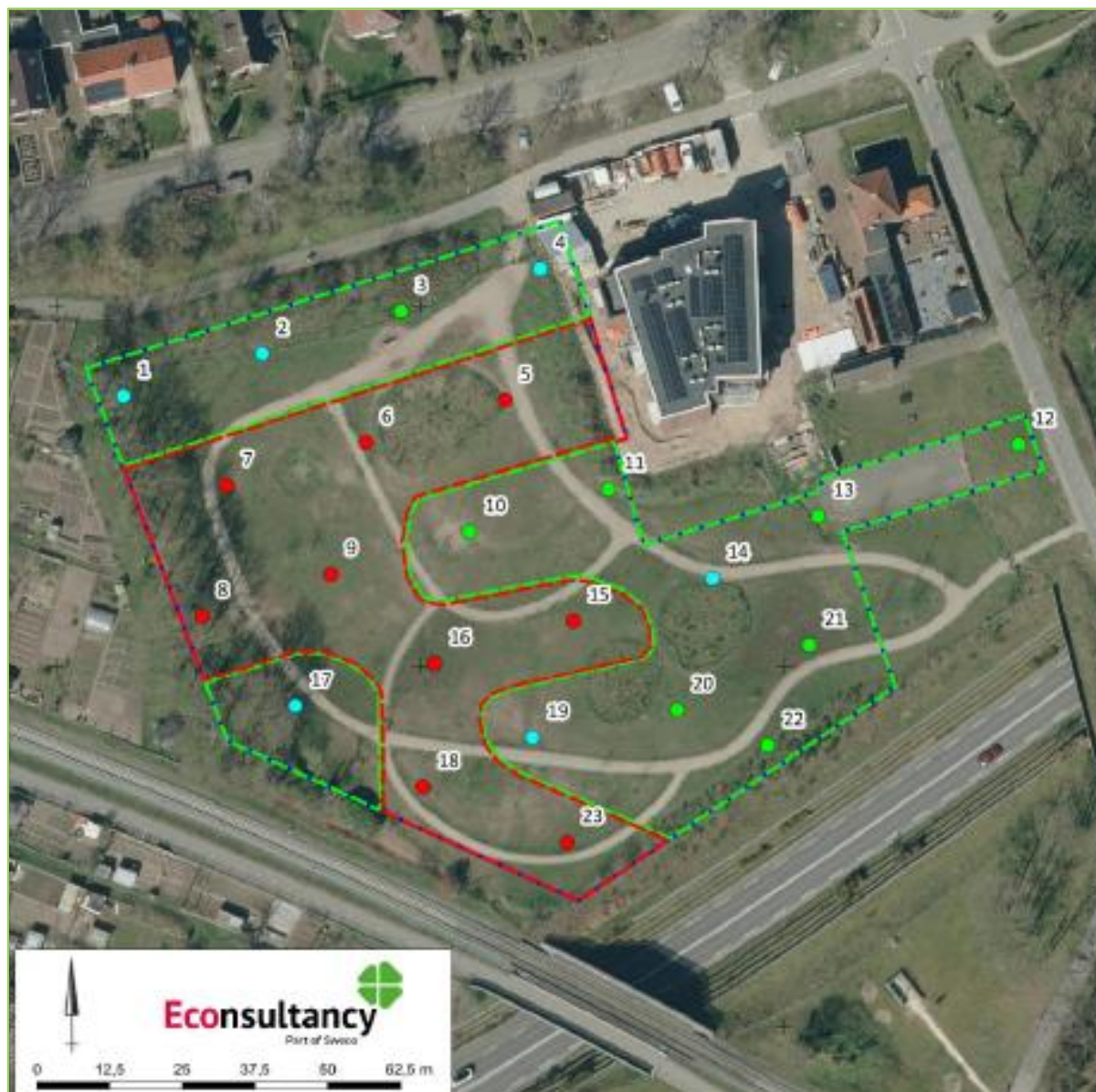
4

VERDIEPING

Verdieping

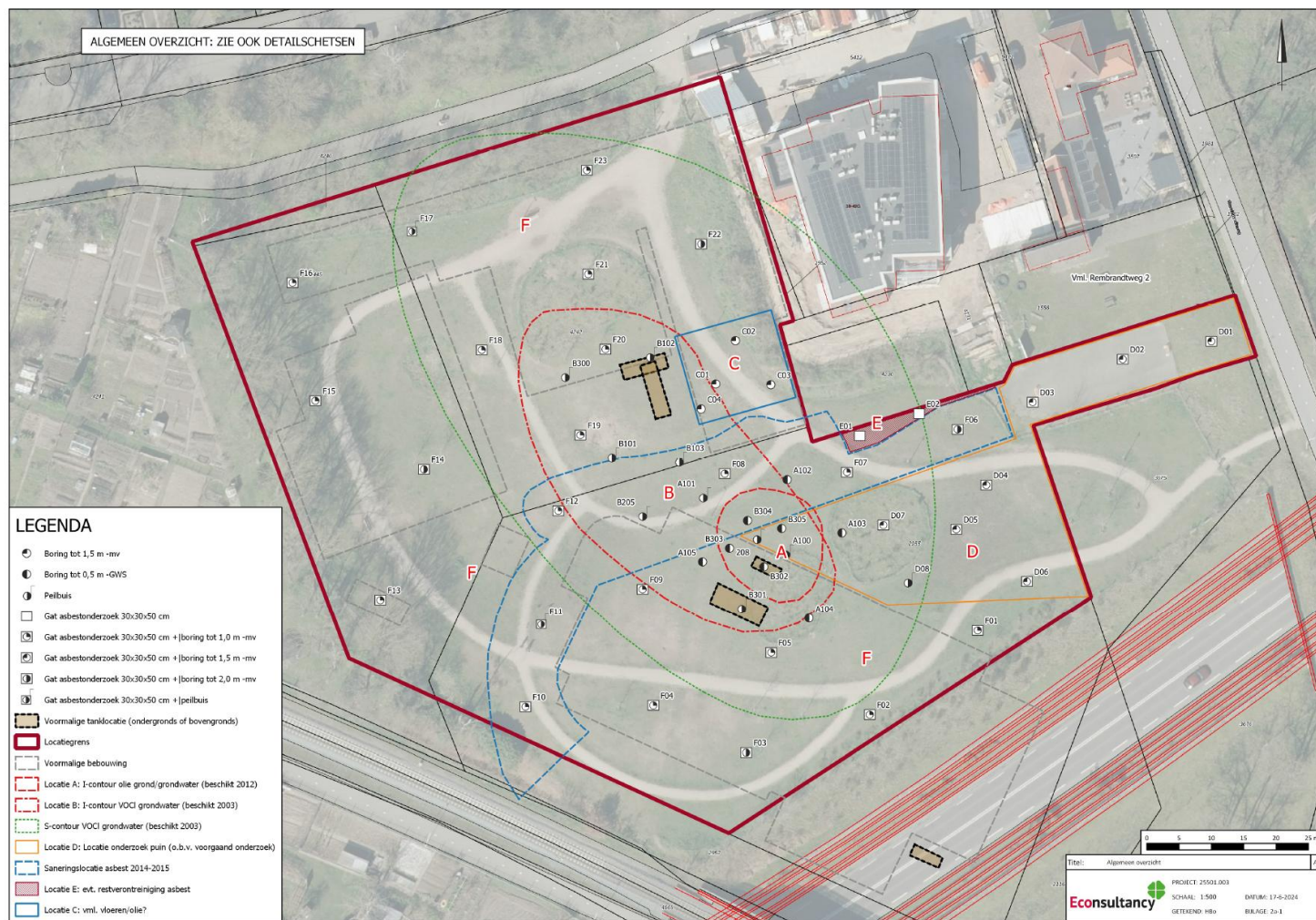
Uitgevoerde studies





Belangrijke bevindingen

- Hoge archeologische verwachtingen
- Enkel in de ongestoorde delen
- Vervolgonderzoek op deze plekken nodig
- Delen van het plangebied zijn verstoord
- Daar geen vervolgonderzoek nodig



Belangrijke bevindingen

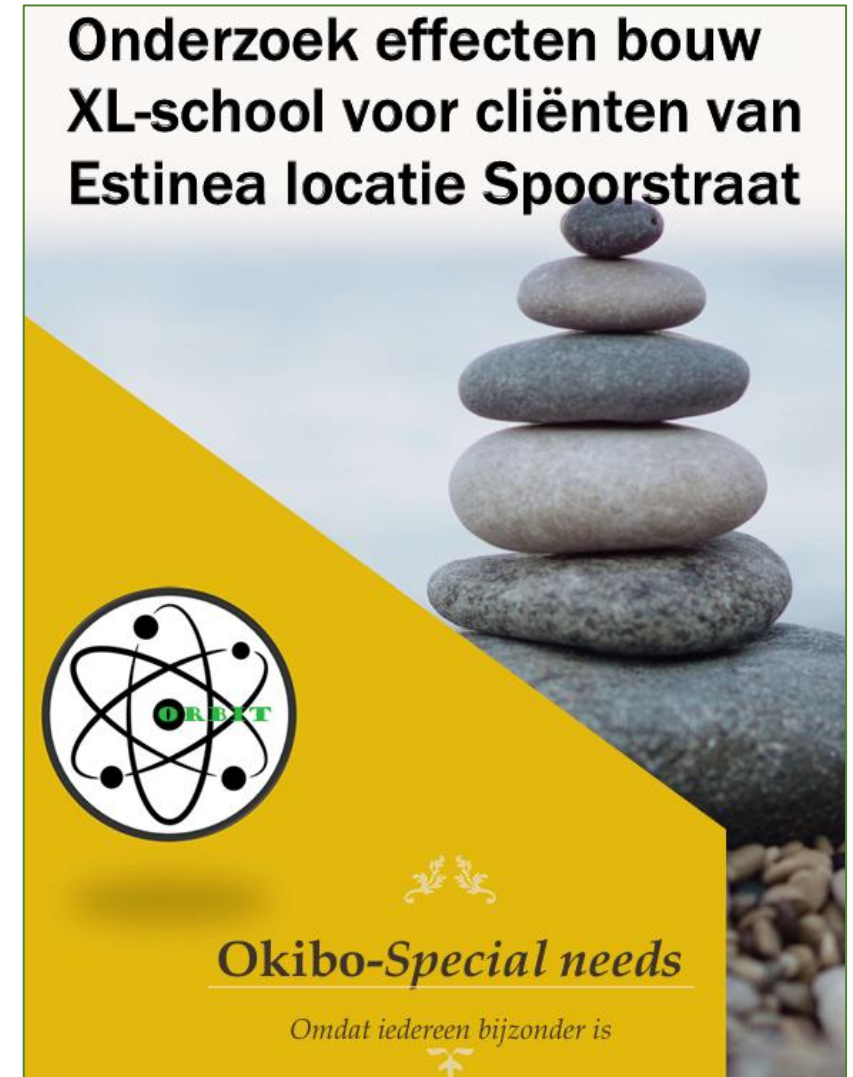
- Geen risico voor mens en milieu
- Bekende olievervuiling ("A") stabiel
- Bekende grondwatervervuiling neemt af
- Geen asbest, op een kleine plek na
- Geen PFAS
- Op plekken lichte verontreiniging
- Door puinmenging in grond
- Geschikt voor realisatie school
- Aanbeveling sanering/afdekking olieplek

Belangrijke bevindingen

- Spoorstraat en omgeving kunnen verwacht verkeer technisch aan
- Bewoners ervaren de wijk als zwaar belast qua verkeer
- Huidige weginrichting stimuleert ongewenst rijgedrag
- Structureel te hoge snelheden en relatief onveilige kruispunten
- Voldoende restcapaciteit parkeren
- Piekbelasting parkeren voorkomen, oa door parkeren op terrein

Belangrijke bevindingen

- Mogelijkheid bouw school wordt niet uitgesloten
- Bouw en gebruik school => impact op bewoners
- Intensieve begeleiding en goede inpassing: 50% cliënten kan worden voorbereid
- Zorg over de andere 50% van de bewoners
- Advies: bij volwaardig alternatief locatie, dit alternatief de voorkeur geven



5

OMGEVING



- Overzicht processtappen

Er is een inloopbijeenkomst georganiseerd (mei 2025), diverse gesprekken (omwonenden, gebruikers hondenlosloopterrein, ouders/management Estinea, school), er zijn diverse brieven ontvangen en een website ingericht.

- Inloopbijeenkomst

Drukbezocht, naast positieve geluiden met name veel zorg, kritiek en wantrouwen. Zorg over de leefbaarheid wijk en welzijn bewoners. Kritiek op onderbouwing/ openbaarheid keuze voorkeurslocatie.

- Bilaterale gesprekken

Direct-omwonenden tegen bouw van een basisschool op locatie Spoorstraat. Gevoel dat het besluit al was genomen. Voornemens tot bezwaar/beroep. Gebruikers hondenlosloopterrein voor behoud huidig terrein, maar bij volwaardig alternatief bereid tot overleg. Ouders/verwanten Estinea grote zorg over welzijn kinderen.

- Visie school

Centrale locatie, met de mogelijkheid om één, nieuwe school te realiseren, belangrijkste zorg is snelheid, urgentie is hoog

6

ADVIES

- Ruimtelijk en technisch geschikt (te maken)

De locatie is groot genoeg en uit de diverse technische onderzoeken komen geen onoverkomelijke vraagstukken. Mogelijkheid tot goede, groene landschappelijke inpassing.

- Inrichting openbare ruimte vergt extra investering

Aanpak openbare ruimte vergt extra investering, bovenop onderwijsbudget. Los van deze mogelijke ontwikkeling verdient tracé Spoorstraat sowieso aandacht.

- Beleidsmatige keuzes zijn noodzakelijk

De raad moet besluiten om bouwen in de hoofdgroenstructuur toe te staan en het omgevingsplan moet worden aangepast om de bouw van een school mogelijk te maken.

- Groot punt van zorg: impact op welzijn

Impact op bewoners Estinea, maar ook andere omwonenden. Kwetsbare doelgroep woonachtig in woonzorgaccommodatie Estinea. Deel cliënten kan niet worden voorbereid.

- Afwegingen van maatschappelijke belangen

Urgente huisvestingsproblematiek OBS Hogenkamp versus impact op omwonenden (waaronder cliënten Estinea).