Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Toevoegen schoollocaties planexploitatie Onderwijshuisvesting

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	20 mei 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Behandeldatum Raad**	10 september 2025
		Status	Openbaar

Samenvatting
Op 16 april 2025 heeft de raad de herziene planexploitatie Onderwijshuisvesting vastgesteld. Het afgelopen jaar hebben enkele schoolbesturen aangegeven dat twee schoollocaties vrijkomen en dat twee schoollocaties verbouwd gaan worden. Dit leidt tot vier nieuwe deelplannen die toegevoegd worden aan de planexploitatie Onderwijshuisvesting. De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid om een raadsbesluit voor 1 januari 2026 om de wijzigingen te mogen verwerken in de planexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2026.

Voorstel
1. De vier schoollocaties Limoslaan 21-23, Cortenaerpad 30-32, Aldenhof 6001 en Bisonstraat 3 toevoegen aan grondexploitatie Onderwijshuisvesting en deze te verwerken in het MPG 2026.

Aanleiding
Op 16 april 2025 heeft de raad de herziene grondexploitatie Onderwijshuisvesting vastgesteld. Het afgelopen jaar hebben enkele schoolbesturen aangegeven dat twee schoollocaties vrijkomen en dat twee schoollocaties verbouwd gaan worden. Dit leidt tot vier nieuwe deelplannen die toegevoegd worden aan de grondexploitatie Onderwijshuisvesting. De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid om een raadsbesluit voor 1 januari 2026 om de wijzigingen te mogen verwerken in de grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2026.

Schoolbestuur Conexus heeft aangegeven dat schoollocatie Limoslaan 21-23 (bijgebouw De Parel van BS De Muze) vrijkomt medio 2025. Het gaat om de ‘kantine voor het burgerpersoneel’ behorend tot het rijksmonument Prins Hendrikkazerne gebouwd in 1910. Conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting koopt de gemeente deze schoollocatie aan tegen de WOZ-waarde. Na aankoop worden de mogelijkheden voor een ander gebruik van dit pand onderzocht.

Schoolbestuur Stichting St Josephscholen heeft aangegeven dat schoollocatie Cortenaerpad 30-32 (BS De Driemaster) vrijkomt medio 2025. Het gaat om een schoolgebouw in de wijk Bottendaal (gebouwd in 1905, daarna diverse keren verbouwd). Conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting koopt de gemeente schoollocaties aan tegen de WOZ-waarde. De herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie worden nader onderzocht. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten zoveel mogelijk worden terugverdiend.

Schoolbestuur Conexus heeft besloten dat de schoollocaties Lankforst 2348 (Nutsschool) en Meijhorst 2958 (BS De Meijboom) worden opgeheven en terugkomen in een nieuw te bouwen schoolgebouw op de bestaande schoollocatie Aldenhof 6001 (thans BS Aldenhove). De voorbereidingen voor de nieuwbouw schoolgebouw starten in 2025/2026 – waaronder wijziging omgevingsplan – waarvoor op termijn een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.

Schoolbestuur Stichting St Josephscholen heeft besloten dat de schoollocatie Dingostraat 71 (BS De Hazesprong) wordt opgeheven en terugkomt in een te verbouwen schoolgebouw op de bestaande schoollocatie Bisonstraat 3 (hoofdvestiging BS De Hazesprong). De voorbereidingen voor de nieuwbouw schoolgebouw starten in 2026. Het omgevingsplan moet hiervoor worden aangepast inclusief het op termijn sluiten van een anterieure overeenkomst.

Relevante besluitgeschiedenis

1. Nota Grondbeleid; vastgesteld 5 juni 2024
2. Besluitvorming doordecentralisatie onderwijshuisvesting; vastgesteld 19 december 2007

Beoogde impact: kaderstelling

De raad stelt de wijziging aan de planexploitatie vast.
Hiermee wordt voldaan aan de ambitie ‘We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen’ en het doel ‘We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren’ uit het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd om bij belangrijke / omvangrijke inhoudelijke wijzigingen een nieuwe (deel) planexploitatie vast te stellen.

In de nota grondbeleid is vastgelegd binnen welke financiële en inhoudelijke kaders het college bevoegd is om herzieningen in het MPG te verwerken. Gelet op de omvang van de inhoudelijke wijzigingen in deze grondexploitatie, dienen deze wijzigingen in een apart voorstel aan de raad te worden voorgelegd. Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen worden de wijzingen geduid en expliciet aan de raad voorgelegd, maar wordt er geen volledige herziening voorgelegd.

Kanttekeningen

Conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting (vastgesteld door de raad in 2007) gaat het om locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden. De opgave vanuit deze afspraken is om minimaal de WOZ-waarde terug te verdienen uit herontwikkeling. Die opgave is meestal realiseerbaar ervan uitgaand dat minimaal het huidig bouwvolume kan worden teruggebouwd binnen een andere bestemming (meestal woningbouw).
Voor de locatie Cortenaerpad 30-32 wordt herontwikkeling nader onderzocht waarbij de kosten zoveel als mogelijk moeten worden terugverdiend. Desondanks wordt dit

deelproject gekenmerkt door een tekort. Het terugverdienen van kosten dan wel het beperken van het tekort lukt hier het best met woningen. Tijdens de voorbereiding voor herontwikkeling (en participatietraject) wordt tijdelijke invulling gezocht.
Voor de locatie Limoslaan 21-23 worden de mogelijkheden voor een passende invulling nader ondergezocht die de kosten zoveel als mogelijk goedmaken. Wijziging van het omgevingsplan naar de functie wonen is hier niet haalbaar vanwege het naastliggende schoolplein.

Gesprek met de stad
Bij de start van de trajecten worden omwonenden en andere geïnteresseerden uitgenodigd voor een gesprek. Bij de ontwikkeling van Aldenhove zijn ouders en bewoners reeds betrokken. Zij zijn en worden geïnformeerd via een nieuwsbrief vanuit de school, het wijkblad en bijeenkomsten. Voor Cortenaerpad 30-32 en Limoslaan 21-23 hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden voor tijdelijke invulling. Een brede uitnodiging voor een informatiemoment aan geïnteresseerden en omwonenden volgt zodra kaders en (on)mogelijkheden duidelijk zijn.

Financiën
De vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2025 bestaat uit een 25-tal deelprojecten. Het plantekort van deze grondexploitatie wordt gedekt door een voorziening.

De vier nieuwe deelprojecten hebben tezamen een verwacht nadelig planresultaat van € 270.000,-. Dit wordt met name veroorzaakt door deelproject Cortenaerpad 30-32 waarin de kosten niet volledig kunnen worden terugverdiend. De nieuwe deelprojecten worden in het MPG 2026 toegevoegd aan de vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting.
Voor voornoemd verwacht tekort wordt de bestaande voorziening van de vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting met € 254.000,- verhoogd tijdens het MPG 2026. Dat bedrag is gelijk aan de contante waarde van het tekort van de vier nieuwe deelplannen tezamen.
De financiële verantwoording van de vier nieuwe deelprojecten zal administratief plaatsvinden binnen G000264 (Limoslaan 21-23), G000265 (Cortenaerpad 30-32), F000021 (Aldenhof 6001) en F000022 (Bisonstraat 3).

Als gevolg van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen wijzigt het risicoprofiel van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting (haalbaarheid herontwikkelingen). Dit wordt verwerkt in grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2026.

Vervolg
Na besluitvorming zal de planuitwerking en -ontwikkeling van de deelprojecten Limoslaan 21-23, Cortenaerpad 30-32, Aldenhof 6001 en Bisonstraat 3 worden vervolgd en worden de deelprojecten in het MPG 2026 toegevoegd aan de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

De participatietrajecten worden voortgezet met de betreffende wijken. Voor Cortenaerpad 30-32 volgt een informerende brief voor omwonenden met uitleg over de gang van zaken en een uitnodiging tot gesprek.

Voor de Limoslaan 21-23 wordt een passende invulling nader onderzocht en volgt een uitnodiging voor participatie.

Bijlagen

1. MPG A4-tje nieuwe deelplannen Onderwijshuisvesting