

Rapportage haalbaarheid tijdelijke huisvesting Het Baken

datum	09-03-2022	
kenmerk	46041120 - haalbaarheidsstudie	
project	Tijdelijke huisvesting het baken	
opstellers	Oracel	Hiltjo Graafland
	Bureau Bos	Raban Haaijk
	Bureau Bos	Anet Meijer
opdrachtgever	Gemeente Nijkerk	Janet van Oostveen
gebruikers	KPOA	Thera Verdam
	KPOA	Thijs Hagen
bijlagen	1. Tekeningen huidige hoofdhuisvesting Het Baken en toekomstige uitbreiding in het Nieuwe Sint Jozef 2. Tekeningen huidige nevenhuisvesting Het Baken in KC Holk en 4 opties voor bouwkundige aanpassingen met kostenindicatie 3. Tekeningen huidige huisvesting bibliotheek Nijkerk met onderzoek tot herbestemming naar nevenvestiging Het Baken met kostenindicatie 4. Impressie van de onderzochte locaties 5. Plattegronden tijdelijke huisvesting Zuiderinslag Hoevelaken 6. Afwegingsmatrix	

01 Uitvraag en proces

Op 26 oktober 2021 heeft de Gemeente Nijkerk aan 2 partijen de uitvraag gedaan naar een haalbaarheidsonderzoek naar tijdelijke huisvesting voor Het Baken. Op 25 november 2021 is die gegund aan Bureau Bos in samenwerking met Oracel op basis van hun plan van aanpak en aanbieding d.d. 11-11-2021. Vervolgens hebben op 8 december 2021, 11 en 25 januari en 22 februari 2022 overleggen plaatsgevonden met KPOA, de gemeente en de opstellers. Naar aanleiding hiervan zijn de locaties bezocht en zijn er informele gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van alle besproken locaties.

03 Ruimtelijke voorwaarden en planning

De gebouwde ruimtebehoefte bedraagt 5 tot maximaal 6 groepsruimten met bijbehorende ruimten. Dit betekent $5,03 \times 5 \times 30$ leerlingen = ca. 750 m² bruto vloeroppervlakte. Bij invulling van de gebouwde huisvestingsbehoefte met tijdelijke huisvesting is de meest aannemelijke vorm in 2 bouwlagen met de gang aan 1 zijde. Stramienmaatvoering van dergelijke unitbouw is 2,4 x 7,2 meter of 3,0 x 6,0 meter.

De ruimtebehoefte op het terrein bedraagt:

- Speelruimte $3,5 \times 5 \times 30$ leerlingen = 525 m²;
- Parkeerplaatsen 5×22 m² = 110 m² (tenzij beschikbaar in de openbare ruimte);
- Fietsen $100 \times 1,5$ = 150 m² (2/3^e van het leerlingenaantal aangehouden);

- Totaal benodigde buitenruimte $525 + 110 + 150 = 785 \text{ m}^2$;
- Bebouwd oppervlakte $750/2 = 375 \text{ m}^2$;
- Ontwerpverlies 10% van $785 = 80 \text{ m}^2$;
- Totaal benodigd perceel derhalve $785 + 375 + 80 = \text{ca. } 1.240 \text{ m}^2$.

Genoemde getallen zijn indicatief en kunnen per locatie om een andere benadering of invulling vragen.

Het betreft huisvesting die start schooljaar 2022-2023 gereed dient te zijn en voor circa 5 jaar in gebruik zal zijn. Daarna kan de gekozen locatie verlaten worden. Indien een potentiële locatie niet meteen beschikbaar is kan ook naar een combinatie van oplossingen gezocht worden, mits dit kostentechnisch niet bezwaarlijk wordt.

In onderstaande haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van huur van de tijdelijke huisvesting voor 5 jaar. Er bestaat echter tevens de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting te verplaatsen vanuit Hoevelaken. Deze komt in de zomervakantie beschikbaar. De kosten zijn nu nog niet bekend onderzocht moet worden welke delen van het gebouw hiervoor gebruikt kunnen worden en welk deel afgestoten wordt. Met de verhuurder van de tijdelijke huisvesting worden de mogelijkheden bekeken, inclusief de optie van koop. Hoofdzakelijk de optie Watergoorweg komt hiervoor in aanmerking, mede omdat deze grond eigendom is van de Gemeente Nijkerk. Bij de andere opties zal de omvang van de huisvesting een extra complicerende factor zijn.

04

Potentiele locaties

Hieronder zijn de potentiële locaties omschreven. Voor de leesbaarheid hebben ze een kleurcodering meegekregen die de haalbaarheid aangeeft.: **rood: niet geschikt**, **blauw: lijkt niet geschikt, maar onderzoeken (wellicht mogelijk als tussenoplossing)** en **groen: lijkt geschikt en onderzoeken**. Ook is een nummercodering meegegeven die gebaseerd is op de paragraafcodering uit de uitvraag van de gemeente.

05

2.2 Huur bestaande huisvesting

Er zijn geen panden naar voren gekomen op basis van een globaal oriënterend onderzoek. Besproken is dat de locatie voor ouders voldoende moet aanspreken als onderwijslocatie, zich dient te bevinden in een passende omgeving en veilig bereikbaar moet zijn op de fiets. Vanwege het aspect

centrumschool wordt uitdrukkelijk gezocht naar een locatie in of nabij het centrum van Nijkerk en een maximale afstand van 2,0 km van het huidige Het Bakken.

06

2.2.1. Ds. Kuiperstraat

Deze locatie heeft een te grote afstand (2,1 km). Er is in het gebouw geen beschikbaarheid op de begane grond, maar wel op de verdieping tussen kantorenruimten. In theorie is er ook een buitenruimte beschikbaar maar onbekend is of die gebruikt en gehuurd kan worden. Op basis van eerste oriëntatie is de beschikbaarheid voor de gewenste periode niet verder onderzocht.

07

2.2.2. Gildenstraat

Deze locatie heeft een bespreekbare afstand (1,6 km), maar staat in een te industriële omgeving en de verkeersveiligheid wordt als onvoldoende ervaren, evenals de sociale veiligheid. De ruimte in het gebouw lijkt te voldoen, echter de ruimte op het terrein is onvoldoende. Hier zijn flinke bouwkundige aanpassingen nodig om de huisvesting geschikt te maken voor onderwijs. Op basis van deze eerste oriëntatie is de beschikbaarheid voor de gewenste periode niet verder onderzocht.

08

2.2.3 Watergoorweg

Deze locatie heeft een bespreekbare afstand (1,8 km) tot de hoofdlocatie, staat in een te industriële omgeving en de verkeersveiligheid wordt als onvoldoende ervaren, evenals de sociale veiligheid. De ruimte in het gebouw lijkt te voldoen, echter de ruimte op het terrein is onvoldoende. Hier zijn flinke bouwkundige aanpassingen nodig om de huisvesting geschikt te maken voor onderwijs. Op basis van deze eerste oriëntatie is de beschikbaarheid voor de gewenste periode niet verder onderzocht.

09

2.3 Plaatsen noodlokalen nabij de hoofdvestiging

Vier locaties voldoen in potentie aan de ruimtelijke criteria, maar bij alle vier onderzochte locaties is sprake van bestaande bouw die (deels) gesloopt moet worden om geschikt te worden gemaakt. Het impliceert een relatief complexe operatie waarvan het dubieus is of deze binnen de gestelde termijn te realiseren valt. Tevens wijkt de bestemming van de locaties af van de bestemming

‘Maatschappelijk’. Vanwege het tijdelijke karakter (minder dan 10 jaar) van de huisvesting hoeft echter geen bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden (ook geen kruimelwijziging) en kan met een reguliere omgevingsvergunning volstaan worden (met bijbehorende bezwaarmogelijkheid). Wel dienen de planologische aspecten omschreven te worden in een onderbouwing van goede ruimtelijke inpassing. Voor inpassing in een woonwijk (geldt voor alle vier locaties) zal dit vanuit oogpunt van geluid, verkeer en inkijk in achtertuinen lastig te onderbouwen zijn en dit maakt het plan gevoelig voor bezwaar vanuit de omwonenden. Dit aspect compliceert de gewenste datum van ingebruikname aanzienlijk. Voor tijdelijke inpassing in een park of bedrijventerrein is dit bijvoorbeeld eenvoudiger.

10

2.3.1 TP Dier en Plant - voormalig terrein Groentehal

Dit betreft een terrein (percelen 10128 en 5316) met voldoende ruimte voor de gewenste tijdelijke huisvesting en terreinfuncties. Echter er lopen nog bedrijfsactiviteiten en die zijn niet verenigbaar met de school. Beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op korte termijn is bespreekbaar. Dit is afhankelijk van zowel de huurder (compensatie eerder staken bedrijf waartoe eigenaar wel bereid) als van de eigenaar (bereid op korte termijn deel terrein vrij te maken, slopen hallen is bespreekbaar). Complicerende factor is dat er al een principe-verzoek bij het College van Burgemeester en Wethouders ligt of wordt voorbereid voor woningbouwontwikkeling (geldt voor 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3).

11

2.3.2 Stadsboerderij met bijgebouwen, Holkerstraat 56

Dit betreft een terrein (perceel 2195) met onvoldoende ruimte voor de gewenste tijdelijke huisvesting en terreinfuncties. Het heeft een ingesloten ligging (complicatie bij realisatie ramen op verdieping) en langwerpige vorm. Het perceel is per direct beschikbaar (vraagprijs € 950.000,-). Er is mogelijk sprake van grondverontreiniging. Er dient een bestaand gebouw gesloopt te worden. Complicerende factor is dat er al een principe-verzoek bij het College van Burgemeester en Wethouders ligt of wordt voorbereid voor woningbouwontwikkeling (geldt voor 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3).

12

2.3.3 Bakkerij van Montfrans

Dit betreft een terrein (perceel 9068) met voldoende ruimte voor de gewenste tijdelijke huisvesting en terreinfuncties. Echter er lopen nog bedrijfsactiviteiten en die zijn niet

verenigbaar met de school. Complicerende factor is dat er al een principe-verzoek bij het College van Burgemeester en Wethouders ligt of wordt voorbereid voor woningbouwontwikkeling (geldt voor 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3). Er is sprake van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op korte termijn zodat enkel nog het kantoor en de bovenwoning in gebruik zijn. Dit is afhankelijk van de uitspraak inzake het principeverzoek. Gebruik van het perceel langer dan 3 jaar is vanuit de eigenaar ongewenst.

13

2.3.4 Langestraat 28-30

Dit betreft een terrein (percelen 9009 en 9010) met een langwerpige vorm. Het perceel is niet beschikbaar want gereserveerd door een ontwikkelaar.

14

2.3.5 Op parkeerterrein stadspark

Ten zuiden van de 'schuine lijn' op dit parkeerterrein zou voldoende ruimte zijn voor tijdelijke huisvesting en terreinfuncties. Dit wordt echter vanuit de gemeente beschouwd als een niet haalbare optie vanwege de politieke gevoeligheid van het opheffen van parkeer ruimte ten behoeve van het centrum. Er bestaat een zeer aannemelijke kans op bezwaren vanuit de inwoners en ondernemers.

15

2.3.6 Parkeerplaats bij Watergoorweg

De bezwaren van sociale veiligheid van 2.2.3 gelden voor deze optie minder omdat het ook aan de rand van de woonwijk is gelegen en niet is omringd door bedrijfsgebouwen.

Een deel van de parkeerplaatsen, de camperplaatsen en de ondergrondse containers kunnen blijven. De plek is uitstekend per auto en per fiets te bereiken en bevindt zich op de rand van een woonwijk, binnen het zoekgebied. De benodigde buitenruimte zou ook nog kunnen worden beperkt met gebruik maken van een sportaccommodatie. Bestemming is sport, eigenaar is de gemeente.

16

2.3.7 Een opbouw op Kindcentrum Holk Doornsteeg

Dit gebouw is constructief voorbereid op een derde bouwlaag. Echter vanwege de niet te verenigen maatvoering en constructieve complexiteit niet geschikt voor opplaatsing van

tijdelijke huisvesting met unitbouw, enkel voor permanente optopping. Ook wordt de afstand door de school als bezwaarlijk ervaren. Zie tevens 2.8.

Een permanente opbouw zou wel mogelijk zijn. Deze zou grotendeels geprefabriceerd moeten zijn zodat een zomervakantie (met mogelijke uitloop naar de herfstvakantie voor de afbouw) gebruikt kan worden voor de realisatie, zodat de huidige school zo min mogelijk overlast heeft van de bouwactiviteiten.

Op basis van de leerlingenprognose en de meest recente teldatum (1 oktober 2021) ligt een opbouw op Holk Doornsteeg echter (nog) niet voor de hand. Het leerlingenaantal van de locatie Holk Galjoen neemt nog steeds af, waardoor op deze locatie (veel) leegstand is. Zodra bij Holk Doornsteeg een ruimtetekort ontstaat, ligt het voor de hand om de leerlingen van Holk Doornsteeg te verwijzen naar de leegstand in Holk Galjoen, omdat Holk Doornsteeg een dislocatie is van Holk Galjoen. Op die manier is er voorlopig geen behoefte aan uitbreiding van Holk Doornsteeg.

17

2.3.8 Perceel 3014 Zuidwest deel, Nachtegaalsteeg

Dit perceel is eigendom van de gemeente. Voordeel is dat sport en natuur om de hoek liggen. Afstand tot de hoofdvestiging is bespreekbaar (1,6 km). Dit wordt echter vanuit de gemeente beschouwd als een niet haalbare optie vanwege reservering voor de energietransitie. De komende jaren dient het warmtenetstation uitgebreid te worden en daarvoor is dit perceel nodig. Sociale veiligheid is tevens naar verwachting een probleem vanwege de geringe zichtbaarheid.

18

2.3.9 Is er ruimte in Spookkamp II of Doornsteeg I, II of III?

Onzekerheid over beschikbaarheid. Ook wordt de afstand door de school als zeer bezwaarlijk ervaren. Er zijn geen percelen die als nu beschikbaar worden aangemerkt. Na eerste oriëntatie is de beschikbaarheid voor de gewenste periode niet verder onderzocht.

19

2.3.10 Op het schoolplein van de hoofdlocatie van Het Baken

Deze optie wordt als niet wenselijk beschouwd aangezien het de ontwikkeling van het Nieuwe Sint Jozef flink in de weg zal staan en daarmee de ruimte voor permanente uitbreiding voor Het Baken. Voor deze binnenstedelijke ontwikkeling zal de aannemer al

moeten worstelen met de geringe beschikbare ruimte en in dat licht is het niet slim om deze ruimte nog verder te verkleinen. Eén noodlokaal is nog denkbaar, maar dan pal voor het gebouw aan de Groenestraat, zodat het de toekomstige bouwactiviteiten niet in de weg staat. Dit gaat echter ten koste van de buitenspeelruimte die tijdens de realisatie van het Nieuwe Sint Jozef al flink onder druk zal komen te staan. Dit kan dus hooguit een tussenoplossing zijn om tijd te winnen voor realisatie van de tijdelijke oplossing.

20 **2.3.11 Terrein bij begraafplaats Frieswijkstraat**

Deze optie wordt als niet wenselijk beschouwd vanwege de ingesloten ligging in een woonwijk en de verwachte geluidsoverlast tijdens uitvaartdiensten door het buitenspelen. Het terrein is slechts vanaf één route bereikbaar waardoor er een probleem kan ontstaan bij calamiteiten. Ook is verkeersoverlast te verwachten vanwege de éézijdige ontsluiting en parkeren in de wijk met name de Van Rensselaerstraat. Wel biedt het perceel voldoende ruimte voor tijdelijke huisvesting in 1 laag en terreinfuncties en is de afstand tot de hoofdvestiging goed.

21 **2.4 Lokalen SKA in het kindcentrum**

Het gebruik van lokalen van SKA wordt door Het Baken afgewezen omdat dit afbreuk doet aan de basis van het concept kindcentrum waarbij ouders en kinderen onderwijs en vrije tijd in één gebouw aangeboden krijgen. Tegenwoordig is dit de standaard voor het basisonderwijs. Ook zou deze optie enkel mogelijk zijn door het openbreken van het lopende huurcontract. Voor SKA zal een andere locatie ingevuld moeten worden. Bovendien levert deze optie twee groepsruimten op, onvoldoende voor de benodigde omvang. Deze optie biedt derhalve geen acceptabele oplossing.

22 **2.5 Gebruik van de huidige huisvesting van Bibliotheek Nijkerk**

De bibliotheek heeft de voorkeur voor her-herhuisvesting op de locatie Molenplein en heeft de haalbaarheid in kaart gebracht. Bij een definitief besluit komt het pand aan de Frieswijkstraat beschikbaar. Het pand is eigendom van de bibliotheek, die hoofdzakelijk door de gemeente gefinancierd/gesubsidieerd wordt. De bibliotheek is met de gemeente in gesprek over de voorwaarden waaronder de bibliotheek kan verhuizen. Onderdeel van deze gesprekken is het eigendom en de functie van de achterblijvende locatie.

Voor een tijdelijke herbestemming als schoollocatie is een ontwerp en kostenindicatie gemaakt om de bouwkundige geschiktheid te kunnen beoordelen. De conclusie is dat dit zeer goed mogelijk is en voldoende onderwijskundige kwaliteit biedt. De kostenindicatie sluit relatief hoog in vergelijking met nieuwbouw, dit komt door het grote vloeroppervlakte van het gebouw van de bibliotheek. Het gebouw biedt meer ruimte dan waar de school om vraagt, echter deze ruimte is ook nodig omdat er slechts van één zijde daglichttoetreding mogelijk is. Het is met andere woorden niet mogelijk om 6 groepsruimten te realiseren in een kleiner deel van de beschikbare ruimte.

Het bestemmingsplan laat het nieuwe gebruik goed toe. Het toevoegen van ramen op de 1^e verdieping aan de zijde van de belendende percelen zal op bezwaren stuiten en daarom is het aan te bevelen voor de 1^e verdieping met daklichten te volstaan. In 2016 zijn er op verzoek van de omwonenden ramen van de bibliotheek voorzien van gezandstraald glas. In het reglement van de Vereniging van Eigenaren is vastgelegd dat de ruimte enkel als bibliotheek gebruikt mag worden en dat de geluidsproductie beperkt is tot een zeer lage 70 dB. Daar ga je met een schoolbestemming ruimschoots overheen. Er dient daarom door de gemeente met omwonenden en het VvE-bestuur een gesprek plaats te vinden over tijdelijke inzet als onderwijsruimte. Ook zal met Sigma besproken moeten worden of en in welke mate ze haar ruimten in het gebouw willen blijven gebruiken. Het is met omleggen van de stoep mogelijk om aan de Frieswijkstraat een afdoende speelplein te realiseren. De openbare parkeerplaatsen aan deze straat kunnen tijdelijk als zoen & zoef dienst doen. De parkeervoorziening van de bibliotheek op eigen terrein is afdoende voor de school.

Een belangrijke kanttekening: het is niet zeker dat de verhuizing van de bibliotheek voor schooljaar 2022-2023 al plaats heeft gevonden, daarom dient voor deze optie verlenging en vergroting van het huidige gebruik van KC Holk Doornsteeg tevens onderzocht te worden.

23 2.6 Appartementen 's Heeren Loo ombouwen

Bij de bouw van de appartementen boven het huidige Het Baken is geen rekening gehouden met een toekomstige onderwijsbestemming. Dit was wel het uitgangspunt, maar daar is uiteindelijk door Woningstichting Nijkerk niet voor gekozen vanwege de hogere bouwkosten die met deze flexibiliteit gepaard gaan. De bouwkosten stonden al onder druk vanwege de hoge stedenbouwkundige en architectonische ambities van de gemeente voor de locatie. Dit uit zich met name in de beperkte vrije

hoogte van 2,6 meter, passend bij woningbouw. Ook de minimale woningbouwinstallaties lopen flink uit de pas met de hoge ruimtebezettingsgraad van onderwijsruimten. Hierdoor is een definitieve bestemming als onderwijsbestemming kwalitatief onwenselijk. Daarom zijn hoge aanpassingskosten (naar onderwijs en weer terug naar woningbouw) te verwachten waardoor de optie ongeschikt is als tijdelijke optie.

Als permanente oplossing is deze optie tevens weinig wenselijk vanwege de beperkte verdiepingshoogte van 2,6 meter waar de nieuwe benodigde luchtverversingsinstallatie nog eens op zullen afdingen. Ter illustratie: de begane grond heeft een vrije hoogte van 3,0 meter. Ook de benodigde brede onderwijsgangen (de begane grond heeft een binnenleerplein) naar de groepsruimten en de vanuit de resterend appartementen benodigde dubbele vluchtmogelijkheid leveren naar verwachting een ruimtelijk conflict en daarmee hoge bouwkosten op.

24 2.7 Dependence naast huidige gemeentehuis

Deze locatie ligt binnen de invloedssfeer van project Stadshaven in het Havenkomgebied. Dit project heeft in het kader van de woningbouwimpuls een bijdrage toegekend gekregen van ca. €5 miljoen van het Rijk en de Provincie om de bouw te versnellen. Voorwaarde is dat het binnen 10 jaar gerealiseerd is en dat binnen 3 jaar een begin gemaakt is met de realisatie. In de tussentijd is er gedurende 1 a 2 jaar wel ruimte voor tijdelijke initiatieven en placemaking. Momenteel wordt onderzocht of basisschool Rehoboth gedurende hun renovatie in schooljaar 2022/2023 gebruik kan maken van de dependance. Dit zou ook mogelijk kunnen zijn voor Het Baken, maar voor het gebruik voor de duur van 5 jaar is de keuze afhankelijk van veel factoren en een potentieel langdurig besluitvormingsproces. Het is in dat licht complicerend om een stuk in het gebied te hebben waar je als bouwer en ontwikkelaar tijdelijk rekening mee moet houden. Het vraagt een politiek-bestuurlijke afweging of deze optie (voor de korte termijn) haalbaar is. Ook bestaat er gereede kans op bezwaarmakers. Vanuit het perspectief van de school is het niet fijn om in een bouwput te functioneren. Ook ligt het perceel binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein en binnen een geurcontour van een veevoederbedrijf. Voor de buitenruimte kan een deel van het perceel van Rootselaar worden ingezet. Huren van terrein is bespreekbaar, echter de voorwaarden zijn nog niet bekend.

Indien deze optie niet mogelijk is voor 5 jaar, maar slechts als tussenoplossing, dan betekent dit een extra verhuisbeweging met bijbehorende onrust en kosten. Dit is verre van wenselijk en hindert de

school aanzienlijk in haar functioneren. Daarnaast speelt nog dat basisschool Rehoboth op de begane grond plaatsneemt en dat voor Het Baken dan slechts de verdieping resteert. Dit wordt door KPOA als zeer onwenselijk beschouwd.

25 2.8 Terrein perceel 2722 voormalige houthandel Prins

Deze locatie (eigendom Van Rootselaar) ligt binnen de invloedssfeer van project Stadshaven in het Havenkomgebied. Dit project heeft in het kader van de woningbouwimpuls een bijdrage toegekend gekregen van €5 miljoen van het Rijk en de Provincie om de bouw te versnellen. Voorwaarde is dat het binnen 10 jaar gerealiseerd is en dat binnen 3 jaar een begin gemaakt is met de realisatie. In de tussentijd is er gedurende 1 a 2 jaar wel ruimte voor zeer tijdelijke initiatieven en placemaking. Het Baken heeft een oplossing nodig voor 5 jaar. Het is in dat licht complicerend om een stuk in het gebied te hebben waar je als bouwer en ontwikkelaar tijdelijk rekening mee moet houden. Het vraagt een politiek-bestuurlijke afweging of deze optie (voor de korte termijn) haalbaar is. Ook bestaat er gerede kans op bezwaarmakers. Vanuit het perspectief van de school is het niet fijn om in een bouwput te functioneren. Ook ligt het perceel binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein en binnen een geurcontour van een veevoederbedrijf. Huren van een deel van het terrein is bespreekbaar, echter de voorwaarden zijn nog niet bekend.

26 2.9 Continueren huidige gebruik KC De Holk Doornsteeg

Door Het Baken wordt op dit moment in afwachting van een permanente oplossing de helft van de 1^e verdieping van dit schoolgebouw gebruikt. Het gebouw is een nevenvestiging voor Chr. Basisschool Holk dat in de wijk Groot-Corlaer haar hoofdvestiging heeft. Op de hoofdvestiging bestaat leegstand. De kinderen uit de nieuwe wijk Doornsteeg wil de school bij voorkeur huisvesten in de het nieuwe gebouw in de wijk. De afstand tot de hoofdlocatie (1,5 km) is bespreekbaar, maar wordt als niet ideaal ervaren. Het Baken gebruikt nu 2 groepsruimten en 2 leerpleinen voor 2 groepen (totaal 4 groepen) in 1 vleugel van de 1^e verdieping. Dit is vanwege geluid en afleiding door interne verkeersbewegingen verre van ideaal.

Voor continuering van het huidige gebruik (enkel als tussenoplossing mogelijk) zijn 4 opties uitgewerkt voor de 1^e verdieping (zie bijlage 2):

1. Het Baken 4 groepsruimten en Holk 4 groepsruimten;
2. Het Baken 4 groepsruimten en Holk 2 groepsruimten;
3. Het Baken 4 groepsruimten en Holk 3 groepsruimten;

4. Het Baken 4 groepsruimten en Holk 4 groepsruimten;

Optie 4 is niet geraamd maar qua bouwwerkzaamheden sterk vergelijkbaar met optie 3. Van deze 4 opties lijkt optie 4 het meest kansrijk qua kosten en te huisvesten aantal leerlingen voor beide scholen.

27

Conclusie

De volgende conclusies zijn geformuleerd:

- Geen van de haalbare opties is te realiseren voor schooljaar 2022-2023;
- Het meest succesrijk lijken de opties van het gebruik van het pand van de Bibliotheek Nijkerk en de noodlokalen aan de Watergoorweg te zijn;
- Voor de optie van het pand van de Bibliotheek Nijkerk zijn we echter afhankelijk van de planning van de bibliotheek (verbouwen Eierhal en verhuizen er naar toe);
- Daarom dient een tussenoplossing voor de tijdelijke huisvesting beschikbaar te zijn;
- Deze tussenoplossing hoeft nog niet ruimte te bieden aan 6, maar aan 4 groepen;
- Voor de optie van de Watergoorweg is de vraag of er met ingebruikneming van deze ruimte voldoende parkeerruimte overblijft voor o.a. de sporthal. De haalbaarheid dient op korte termijn door de gemeente bestudeerd te worden.
- Zonder verbouwing van KC Holk kan nog gedacht worden aan een jaar lang noodlokalen naast de hoofdvestiging van het Baken. Dit zou dan voor minimaal 2 groepen moeten, een om Holk te ontlasten en één in verband met groei. Dit heeft onderwijs-technisch verre van de voorkeur.
- Het continueren van het huidig gebruik van KC Holk lijkt als tussenoplossing het meest succesrijk, vanwege de relatief lage kosten en de onwenselijkheid van onnodige verhuisbewegingen.

De volgende aanbevelingen zijn geformuleerd:

- De optie Parkeerplaats bij Watergoorweg lijkt kansrijk te zijn. Haalbaarheid dient door de gemeente bestudeerd te worden, met name de parkeerbehoefte. Deze oplossing zou in de zomervakantie gerealiseerd kunnen worden en is daarmee is de enige oplossing die geen tussenoplossing vergt. Dit scheelt aanzienlijk in de kosten van realisatie, verhuizen en inrichten en onrust die gepaard gaat met elke verhuizing.

- Indien na studie van de gemeente blijkt dat de Watergoorweg niet haalbaar of wenselijk is dan adviseren we de gemeente om het huidige gebruik door Het Baken van KC Holk te continueren tot het pand van de bibliotheek gereed is (een tussenoplossing derhalve). Dat kan niet verantwoord op de huidige manier, aangezien Het Baken volwaardige lokalen nodig heeft, geen verkeersruimte zijnde. Deze verbouwing kan tevens opleveren dat er voor Holk voldoende ruimte beschikbaar blijft in het gebouw wanneer voor optie 1, 3 of 4 gekozen wordt. Deze tussenoplossing is de enige die het aantal verhuisbewegingen beperkt en geniet daarom de sterke voorkeur boven andere tussenoplossingen. Het is raadzaam om deze verbouwing voortvarend op te pakken na besluitvorming en op dit moment al te bespreken met het bestuur van Chr. Basisschool Holk.
- Indien na studie van de gemeente blijkt dat de Watergoorweg niet haalbaar of wenselijk adviseren we de gemeente om alles op alles te zetten om de optie van het gebruik van het pand van de Bibliotheek Nijkerk te verzilveren. Er dienen afspraken met de VVE gemaakt te worden, met de omwonenden, met de school, met Sigma, de UVV en de bibliotheek.
- Inzake de besluitvorming: het huisvestingsprobleem van Het Baken is dermate urgent dat het cruciaal is dat het College van Burgemeester en Wethouders in haar demissionaire periode na de gemeenteraadsverkiezingen een bindend besluit neemt over de realisatie van de tijdelijke huisvesting. En indien er een tussenoplossing nodig is: zowel een besluit inzake de tussenoplossing (1 of 2 jaar) als een besluit inzake de oplossing voor de komende 5 jaar.
- De school heeft vanzelfsprekend een sterke voorkeur voor 1 oplossing voor de komende 5 jaar, vanwege de onrust en kosten van elke verhuizing. Voor de duidelijkheid: als een tussenoplossing nodig is dan betreft het 3 verhuisbewegingen in 5 jaar: naar de tussenoplossing, naar de oplossing voor 5 jaar en uiteindelijk naar de permanente uitbreiding in het Nieuwe Sint Jozef. Dit is niet het geval wanneer de tussenoplossing de verbouwing van KC Holk betreft, dan is sprake van 2 verhuisbewegingen. Daarom heeft dit als tussenoplossing ook de sterke voorkeur. De verhuiskosten zijn niet in deze studie meegenomen. Deze zullen na besluitvorming tevens in beeld gebracht moeten worden.