

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1283339
Uw e-mailadres		Bijlage	4
Datum	19 mei 2022	Behandeld door	J. van Oostveen-Buiter
Onderwerp	Tijdelijke huisvesting basisschool Het Baken en Rehoboth	Team	Adviseurs Zelfredzaamheid Arbeidsmarkt

Geachte heer, mevrouw,

In de raadsinformatiebrief van 21 april 2021 hebben wij u geïnformeerd over de huisvestingssituatie van verschillende scholen. Daarin hebben wij ook het ruimtetekort van basisschool Het Baken genoemd en de tijdelijke oplossing in Holk Doornsteeg. Tevens heeft u op 30 november 2021 onze beantwoording van de schriftelijke vragen van de CDA-fractie over de huisvesting van Het Baken ontvangen.

In deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen bij Het Baken en de keuzes die we daarin gemaakt hebben. Tevens informeren wij u over een tijdelijke oplossing voor de Rehobothschool tijdens de renovatie van deze school.

DEEL A – HET BAKEN

Situatie Het Baken

Op de plek van de hoofdlocatie van Het Baken is op dit moment onvoldoende ruimte voor het bouwen van extra lokalen. De Woningstichting Nijkerk heeft plannen om verzorgingshuis St. Jozef, dat naast Het Baken ligt, te herbouwen. In het nieuwe St. Jozef kunnen we ook extra lokalen voor Het Baken laten bouwen. Dit ontwikkel- en bouwproces duurt nog een aantal jaren, zodat we een tussenoplossing nodig hebben. Deze tussenoplossing dachten we gevonden te hebben in Holk Doornsteeg.

Medegebruik in Holk Doornsteeg

Sinds februari 2021 maakt de bovenbouw van Het Baken gebruik van vier leegstaande lokalen in Holk Doornsteeg. De verwachting was dat dit de komende twee tot drie jaar mogelijk zou blijven. Dit blijkt niet het geval. Vanwege het onderwijsconcept van Holk Doornsteeg heeft het gebouw een geheel eigen indeling. Holk Doornsteeg bestaat uit units van twee kleine lokalen (van elk ca. 30 m²) met een groot lesplein. Het Baken heeft op dit moment twee van deze units in gebruik.

Dit is mogelijk omdat de school dit schooljaar nog een kleine groep 7 en 8 heeft. Deze groepen maken gebruik van een klein lokaal. De groepen 5 en 6 zitten op de twee lespleinen. Dit is onderwijskundig niet wenselijk vanwege geluid, prikkels etc. In het schooljaar 2022-2023 is alleen groep 8 nog een kleine groep. De overige groepen passen niet meer in een lokaal van 30 m² en er zijn te weinig grote ruimten beschikbaar om de andere groepen te huisvesten.

Holk Doornsteeg groeit zelf ook en heeft daardoor meer ruimte nodig. In theorie is er qua vierkante meters nog (net) genoeg ruimte voor beide scholen, maar vanwege de verschillende onderwijsconcepten is dit in de praktijk niet het geval. Het aanpassen van een gloednieuwe school door wanden te verplaatsen etc. is onwenselijk. En Holk Doornsteeg groeit verder door waardoor de scholen elkaar steeds meer gaan verdringen, ondanks eventuele aanpassingen aan het gebouw. Daarbij wordt de afstand tussen hoofd- en dislocatie door ouders en team van Het Baken als steeds meer onwenselijk beschouwd.

Er is dus een andere tussenoplossing nodig om de tijd te overbruggen tot het moment dat de nieuwbouw van St. Jozef klaar is.

Haalbaarheidsstudie

Eind 2021 hebben wij Bureau Bos, in samenwerking met Oracel, opdracht gegeven om een haalbaarheidsstudie te doen naar mogelijke tussenoplossingen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapport en afwegingsmatrix (zie bijlage 1 en 2).

Er zijn ca. 20 oplossingen onderzocht binnen een straal van 1,5 tot 2 km van de school. Al deze opties zijn afgewogen op:

- nabijheid tot de school;
- tijd om de oplossing te realiseren;
- onderwijskundige kwaliteit;
- beschikbare buitenruimte;
- verkeers- en sociale veiligheid;
- inpasbaarheid in de omgeving;
- kosten.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er geen bestaande gebouwen in de nabije omgeving zijn waar voldoende ruimte is én die op korte termijn beschikbaar zijn. De enige kansrijke optie die overbleef is het plaatsen van tijdelijke huisvesting op het parkeerterrein bij Sporthal Watergoor. Deze optie kan, naar verwachting, op korte termijn gerealiseerd worden. Kostentechnisch is deze optie niet duurder dan de meeste andere opties. Ook op de andere criteria scoort deze optie goed: er zijn relatief weinig omwonenden die hinder van de lokalen ondervinden; de nabijheid tot de hoofdlocatie is goed (800 meter); er is voldoende buitenruimte beschikbaar; de verkeers- en sociale veiligheid is voldoende.

Verlies aan parkeerplaatsen kan opgevangen worden

Oracel heeft nader onderzoek gedaan naar de compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de adviseur gesprekken gevoerd met stakeholders (sportverenigingen/bedrijven in de omgeving) over de parkeerdruk en aandachtspunten bij plaatsing van tijdelijke onderwijshuisvesting. Het plaatsen van tijdelijke huisvesting op het parkeerterrein van Sporthal Watergoor leidt tot verlies van ca. 28 parkeerplaatsen. Doordeweeks leidt dit niet tot problemen; op alle momenten van de dag zijn er voldoende parkeerplaatsen, ook als dit er 28 minder zijn. Op een zaterdag met alleen reguliere wedstrijden, valt het parkeerprobleem mee. Er ontstaat met name een probleem als een van de sportverenigingen van sportcomplex Watergoor een evenement organiseert. Oracel heeft met omliggende partijen gesproken over de parkeerdruk en gekeken naar mogelijke oplossingen. Prokino is bereid om haar parkeerterrein op zaterdag beschikbaar te stellen. Dit levert 18 tot 20 parkeerplaatsen op. Daarnaast is er bij Hockeyclub Nijkerk nog de mogelijkheid om op een grasveld waar nu een hek omheen staat, 8 extra parkeerplaatsen te realiseren. Op die manier leidt dit voorstel niet tot verlies van parkeerplaatsen, gerekend over het gehele sportcomplex.

Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

Op dit moment staat er tijdelijke huisvesting in Hoevelaken aan de Zuiderinslag. Deze komt eind van het schooljaar vrij. Het huurcontract loopt nog tot eind mei 2023. Omdat 't Blokhuis niet gerenoveerd wordt, maar over een paar jaar verhuist naar de wijk Klarwater, hoeft deze school geen gebruik te maken van de tijdelijke huisvesting. Met de leverancier van de locatie Zuiderinslag is gesproken over de mogelijkheid om een gedeelte van deze schoollocatie over te brengen naar Nijkerk. Een globale inschatting van de kosten geeft aan dat dit desondanks een (vrij) dure optie is. De kosten worden hoger geraamd dan de kostenraming van Bureau Bos voor een geheel nieuwe locatie. Daarbij lijkt een eerste globale kostenraming van een andere leverancier goedkoper te zijn. Om een goede afweging te kunnen maken én te voldoen aan het aanbestedingsbeleid van de gemeente zijn wij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure gestart. Daarbij vragen we prijzen voor zowel huur als koop. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe lang het traject van St. Jozef gaat duren. Op basis van de ingediende offertes zullen we een keus voor huur of koop maken. De gunning is voorzien in de week van 6 juni 2022 (= week 23). Oplevering moet plaatsvinden vóór 5 augustus aanstaande, zodat de school op 22 augustus (1^e dag nieuwe schooljaar) op de nieuwe locatie kan starten.

Mogelijkheid dat de tijdelijke huisvesting niet met ingang van het nieuwe schooljaar gereed is

Ondanks dat alles erop gericht is dat Het Baken met ingang van het nieuwe schooljaar op deze locatie kan starten, is dat nog niet zeker. De aanbestedingsprocedure is nog maar net gestart. Met een geplande definitieve gunning en opdrachtverlening in week 24 heeft de leverancier slechts 7 weken om de tijdelijke huisvesting te plaatsen. Andere risico's voor vertraging van het proces zijn: bezwaren van omwonenden op de omgevingsvergunning of vertraging bij de aanleg van nutsvoorzieningen of de inrichting van het terrein. Ondanks de genoemde risico's blijft deze optie het meest kansrijk, omdat geen van de alternatieven beter is of sneller gerealiseerd kan worden.

Financiën

Bureau Bos heeft een indicatieve kostenraming gemaakt voor de huur van noodlokalen. Aangezien de verwachting is dat de kosten boven de € 50.000 uitkomen, moet er aanbesteedt worden. Gelet op de aanbestedingsprocedure noemen wij deze kostenraming niet in deze brief. Het onderdeel kosten is daarom uit de afwegingsmatrix gehaald. Naar verwachting is de stelpost IHP niet toereikend om deze kosten volledig te dekken.

Ondanks dat er (mogelijk) niet voldoende dekking is, hebben wij geen mogelijkheid om dit voorstel te weigeren. Het gaat hier om een urgente huisvestingssituatie. Het Baken heeft de afgelopen jaren diverse keren een huisvestingsaanvraag ingediend voor uitbreiding. Ook voor het eerstkomende programma onderwijshuisvesting 2023 heeft het bestuur een aanvraag ingediend.

Tot dusverre konden we Het Baken verwijzen naar leegstand in andere scholen, zodat de school geen recht had op uitbreiding. Vanaf het schooljaar 2022-2023 is dit niet meer mogelijk, omdat niet alle groepen in de leegstand in Holk Doornsteeg passen.

Hoewel de school geen *spoedaanvraag* heeft ingediend, voldoet de aanvraag wel aan de vereisten van een spoedaanvraag. Het is een situatie die geen uitstel kan dulden. Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs kan een urgente (spoed)aanvraag voor uitbreiding niet op financiële gronden geweigerd worden.

Zodra de kosten geheel inzichtelijk zijn en een keus is gemaakt tussen huur en koop, zullen de financiële consequenties verder uitgewerkt worden. Deze consequenties worden gemeld bij de tweede bestuursrapportage 2022.

Communicatie en participatie

Overleg en samenwerking met schoolbestuur

Wij zijn al langere tijd in gesprek met de school en het schoolbestuur over een oplossing voor het huisvestingsprobleem van Het Baken. Ook met de ouders zijn wij hierover in gesprek geweest. De haalbaarheidsstudie hebben we samen met de schooldirectie en het schoolbestuur uit laten voeren.

Overleg met sportverenigingen en bedrijven

In april heeft de adviseur van Oracel met de diverse stakeholders (sportverenigingen, Optisport, Prokino, Stichting Jeugd- en Jongerenwerk, bedrijven) gesprekken gevoerd. Dit is gedaan om de haalbaarheid van deze optie te toetsen en onderzoek te doen naar aanvullende parkeerplaatsen.

Overleg met omwonenden

Op 10 mei 2022 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. Bij deze bijeenkomst bleek dat er bij een deel van de inwoners onvrede is over de gekozen locatie. We hebben aangegeven dat deze locatie de enige overgebleven optie was om het ruimteprobleem op korte termijn op te lossen en toegezegd goed te kijken naar de bezwaren van de omwonenden die met name gericht zijn op de hoogte van het gebouw, de locatie op het parkeerterrein, de duur van de tijdelijke huisvesting en de staat van onderhoud van de berm en sloot langs het fietspad.

Overleg met ouders

Eveneens op 10 mei 2022 was een informatiebijeenkomst voor de ouders van Het Baken. Ouders hebben met name zorgen over de kwaliteit van de tijdelijke huisvesting: binnenklimaat, geluid (zowel van buiten als qua akoestiek), inrichting schoolplein, verkeersveiligheid.

In bijlage 1 wordt verder ingegaan op de aandachtspunten en zorgen van de verschillende groepen en worden mogelijke oplossingen geschetst.

DEEL B – REHOBOTHSCHOOL

Tijdelijke huisvesting tijdens renovatie Rehobothschool

Via het programma onderwijshuisvesting 2022 hebben wij de renovatie van de Rehobothschool toegekend. De renovatie is onlangs gestart voor het eerste gedeelte van het gebouw. Tijdens de renovatie kan de school slechts beperkt gebruikt worden voor het geven van onderwijs. Daarom is tijdelijke huisvesting nodig voor de Rehobothschool voor het schooljaar 2022-2023.

De locatie aan de Bizetlaan is te klein voor de gehele Rehobothschool

De scholen in de kern Nijkerk die de afgelopen jaren gerenoveerd zijn, hebben tijdens de renovatie gebruik gemaakt van de locatie aan de Bizetlaan (de voormalige Sportbasisschool). Deze locatie heeft 10 lokalen. Tot dusverre was dit genoeg voor de scholen die er gebruik van gemaakt hebben. Bij de renovatie van de Rehoboth past dit niet. De Rehobothschool is een grote school met circa 15 groepen leerlingen + peuteropvang. Bovendien maakt de Maranathaschool sinds 2019 gebruik van de Bizetlaan waardoor er nog maar 6 lokalen beschikbaar zijn in de Bizetlaan.

Renovatie in fasen

De renovatie van de Rehobothschool vindt deels gefaseerd plaats. De kleutergroepen van de school maken sinds medio april gebruik van de Bizetlaan. Deze groepen gaan rond de zomer terug naar de Rehobothschool en kunnen dan tijdens de resterende periode van de renovatie in de school blijven. De groepen 3 tot en met 8 moeten vanaf augustus 2022 elders gehuisvest worden. Zes groepen gaan naar de Bizetlaan, maar dan blijven er nog zes groepen over waarvoor geen plek is in de Bizetlaan.

Dependance gemeentehuis is beschikbaar en geschikt te maken

De dependance van het gemeentehuis staat leeg. Met een aantal eenvoudige ingrepen (het verplaatsen van een aantal wanden en wat schilderwerk) is deze locatie snel bruikbaar als schoollocatie.

Rondom de dependance wordt een perceel afgescheiden dat gebruikt kan worden als speelterrein. De indeling en aanpassing van het gebouw en het omliggende terrein is/wordt in overleg met het schoolbestuur gedaan.

Geen vertraging voor ontwikkeling Stadshaven

Het plan is om de dependance, samen met het gemeentehuis, zo snel mogelijk te slopen na de verhuizing van het gemeentehuis naar de Van 't Hoffstraat. Dit is nodig om ruimte te geven voor de ontwikkeling van Stadshaven. De locatie kan, in afwachting van de verdere ontwikkeling van woningbouw, gebruikt worden voor bijvoorbeeld placemaking.

De verhuizing naar het gemeentehuis aan de Van 't Hoffstraat gaat in 2023 plaatsvinden. Omdat de Rehobothschool alleen het schooljaar 2022-2023 van de dependance gebruik maakt, levert dit niet of nauwelijks vertraging op voor de ontwikkeling van Stadshaven.

Dependance geen oplossing voor Het Baken

In de haalbaarheidsstudie voor het ruimtetekort van Het Baken is de locatie van de dependance ook afgewogen. Voor Het Baken is de dependance niet geschikt, omdat voor deze school een tijdelijke oplossing voor circa 5 jaar wordt gezocht. In die periode gaat ook de ontwikkeling van Stadshaven starten. Dit maakt het onwenselijk om de dependance gedurende langere tijd als onderwijslocatie in te zetten.

Financiën

De kosten voor het aanpassen van de dependance als onderwijslocatie kunnen deels gedekt worden vanuit de huuropbrengsten die de school aan de gemeente betaalt. De rest kan gedekt worden vanuit de stelpost IHP.

Informatie

Voor verdere vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met Janet van Oostveen of Henri Drost, telefoon 14 033 of per e-mail j.vanoostveen@nijkerk.eu of h.drost@nijkerk.eu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlagen

1. Aandachtspunten en zorgen met mogelijke oplossingen (zie volgende pagina's)
2. Rapportage haalbaarheid tijdelijke huisvesting Het Baken
3. Afwegingsmatrix onderzochte locaties
4. Aanvulling op de haalbaarheidsstudie naar tijdelijke huisvesting voor Het Baken

Bijlage 1 Aandachtspunten en zorgen met mogelijke oplossingen

Verkeerssituatie

De verkeerssituatie op de Watergoorweg tussen de sporthal en de Ampèrestraat wordt als onoverzichtelijk, onduidelijk en onveilig ervaren. De aansluiting van het fietspad uit Doornsteeg op de Watergoorweg en de kruising met de Ampèrestraat is onlangs aangepast, maar desondanks wordt deze nog niet als veilig ervaren. Het is een onoverzichtelijke plek waar fietsers auto's en vrachtverkeer gebruik van maken.

Met de collega's van verkeer zal gekeken worden welke maatregelen nodig en mogelijk zijn. Er moet een veilige oversteek gecreëerd worden voor de leerlingen. Verder kan het plaatsen van palen die een schoolzone aangeven, mogelijk helpen om de snelheid van het verkeer te remmen.

De hoogte van de tijdelijke huisvesting en inkijk

We gaan uit van een realisatie in twee bouwlagen, omdat dit de minste parkeerplekken kost. Oracel heeft berekend dat een eenlaagse uitvoering verlies van ca. 45 parkeerplaatsen tot gevolg heeft en een tweelaagse uitvoering ca. 28 parkeerplaatsen.

De bewoners willen liever een eenlaags gebouw in plaats van twee lagen, zodat er geen inkijk is in de tuinen. Mogelijk dat dit voorkomen kan worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van folie op de ramen van de tweede verdieping die uitkijken op de achtertuinen.

De duur van de tijdelijke huisvesting

Zowel de ouders als de bewoners hebben zorgen over de duur dat de tijdelijke huisvesting er staat. De ouders willen graag een plek waar ze kunnen blijven tot de nieuwbouw van St. Jozef gereed is. De bewoners zijn bang dat de gemeente na Het Baken een volgende school gebruik laat maken van deze locatie. Wellicht is het goed als expliciet gemaakt wordt dat dit een tijdelijke locatie is, alleen voor Het Baken, met de garantie aan de buurt dat de onderwijslocatie daarna weer weggehaald wordt.

De kwaliteit van de tijdelijke huisvesting

De ouders maken zich zorgen dat het binnenklimaat, de akoestiek en de geluidsisolatie van de tijdelijke huisvesting onvoldoende is. In het programma van eisen voor de meervoudig onderhandse aanbesteding is aangegeven dat de huisvesting moet voldoen aan het programma van eisen Frisse Scholen klasse B uit 2015. Dit is een goede kwaliteitsstandaard; veel schoolgebouwen in Nederland voldoen op dit moment niet aan deze eis.

Bevolkingsonderzoek en Sanquin

De parkeerplaats wordt ook gebruikt door Bevolkingsonderzoek Oost en Sanquin. De trailer van Sanquin is weliswaar erg groot, maar staat er circa 10 maal per jaar op een doordeweekse dag, inclusief avond. Mogelijk dat dit zo kan blijven, gelet op het korte tijdsbestek doordeweeks.

De trailer voor het bevolkingsonderzoek staat er eens per jaar gedurende een langer aaneengesloten periode van 1 tot 2 weken. Mogelijk dat hiervoor wel een andere locatie nodig is. Gedacht zou kunnen worden aan de omgeving van het evenemententerrein/winkelcentrum van Paasbos.

De locatie

Op de avond met de bewoners zijn drie locaties genoemd: de camperplaats, de plek langs het fietspad en de plek aan de achterzijde van het parkeerterrein. In onderstaande matrix worden de voors en tegens tegenover elkaar gezet van de drie opties.

	Camperplaats	Langs het fietspad	Achterzijde parkeerterrein
Verlies parkeerplaatsen	6 camperplaatsen	Ca. 28 parkeerplekken	Ca. 28 parkeerplekken
Verkeersveiligheid	Niet goed; schoolgebouw ontnemt deels het zicht op het verkeer op de kruising van Watergoorweg en fietspad	Geen hinder voor verkeer op Watergoorweg	Geen hinder voor verkeer op Watergoorweg
Bereikbaarheid schoolplein	Geen goede verbinding tussen camperplek en het schoolplein, waardoor risico dat hele parkeerterrein schoolplein wordt (= onveilig)	Goede verbinding tussen schoolgebouw en speelplein. Een gedeelte van het parkeerterrein wordt omheind en vormt daarmee onderdeel van het speelplein. Kan met hekken afgebakend worden	Goed, school zit direct aan het speelgedeelte in het groen en aan de speelplek van Chill Out.
Inkijk omwonenden	Er is altijd inkijk vanaf de tweede verdieping, maar afhankelijk van de locatie zijn het verschillende bewoners van de Havenstraat.		
Sociale veiligheid	Goed, want direct aan doorgaande weg.	Er is enig zicht vanaf de openbare weg.	Het gedeelte achter de tijdelijke huisvesting is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
Beeldkwaliteit	Niet goed; Veel massa aan de voorkant van het parkeerterrein	Voldoende	Voldoende

Conclusie locatie:

Op basis van bovenstaande matrix valt de camperplek af als mogelijke locatie. Met name vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, bereikbaarheid schoolplein en beeldkwaliteit is dit geen goede optie. Voor de inkijk van de omwonenden maakt de locatie niet zoveel uit. Bij alle locaties is er sprake van inkijk vanaf de tweede verdieping; de locatie bepaalt alleen welke bewoners (het meest) getroffen worden. Mogelijk dat de locatie op de achterzijde van het parkeerterrein net iets minder inkijk geeft omdat de afstand tot de woningen iets groter is.

Voor de keus tussen de locatie langs het fietspad of achterop het parkeerterrein is de vraag of sociale veiligheid de doorslag geeft of de ligging direct aan het schoolplein. Dit is een afweging.

Overige klachten

- De bewoners hadden klachten over het (niet uitvoeren van) onderhoud van de berm en sloot langs het fietspad, waardoor er veel vervuiling is. Dit probleem is doorgegeven aan dagelijks beheer met de vraag deze klacht met voorrang op te pakken.
- De brandgang tussen de huizen (tussen nr. 35 en 37) wordt veel gebruikt door fietsers en ook scooters. Met de collega's van verkeer zal gekeken worden welke oplossing hiervoor gevonden kan worden om te voorkómen dat de overlast groter wordt met de komst van de school.
- De indeling van het parkeerterrein wordt niet logisch ervaren o.a. omdat de verschillende parkeervakken niet onderling in verbinding staan. Ook dit wordt besproken in het overleg met de collega's van verkeer.