

Aan

Gijs van Vliet, Ismail Yilanci

Datum

20 januari 2020

Opgesteld door, telefoonnummer

R. Smelt, 32 45

Extra afschriften voor

Mieke Verstappen, Mireille Souverijn, Mark Boom

Onderwerp

Scenario's onderwijshuisvesting Hidaya

Inleiding

Sinds begin 2019 zijn we met Stichting Simon in gesprek over de onderwijshuisvesting van islamitische bs Hidaya op de Heiweg 99. Deze onderwijshuisvesting is in 2016 uitgebreid met de gedachte dat daarmee zo'n 10 jaar voldoende huisvestingscapaciteit zou bestaan. Door toegenomen belangstelling is de school echter sneller gegroeid dan gedacht en biedt de huidige locatie Heiweg te weinig ruimte.

Op 16 januari 2019 heeft Stichting Simon aanvragen ingediend voor aanvullende onderwijshuisvesting, onderwijsleerpakket en meubilair. Hierbij heeft zij ook een prognose van verwachte leerlingaantallen ingediend. Over deze prognose zijn gesprekken gevoerd en in oktober 2019 is overeenstemming bereikt om voor de komende 10 jaar uit te gaan van maximaal 300 leerlingen. De leerlingenplafonds in Schoolwijzer worden hierop aangepast.

Op 12 november 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorstel om aan Stichting Simon tijdelijk 2 leegstaande lokalen aan het Jagerspad toe te kennen. Ook is ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek waarin wordt onderzocht waar de uitbreiding van de onderwijshuisvesting van Hidaya moet plaatsvinden. In deze memo worden de verschillende scenario's beschreven en per scenario de voor- en nadelen benoemd.

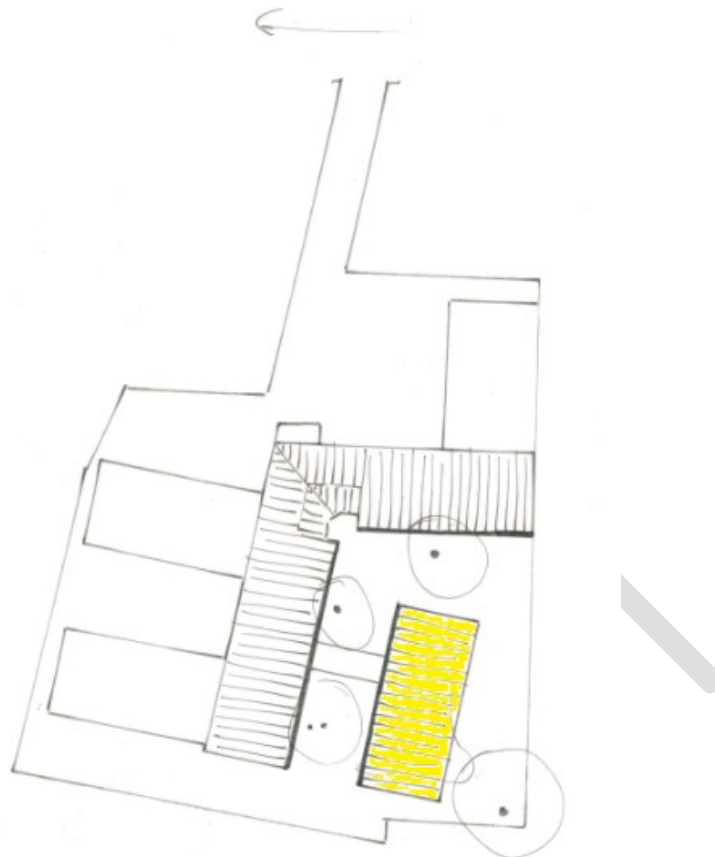
Bs Hidaya is niet doorgedecentraliseerd. Daardoor is de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs Gemeente Nijmegen 2015 van kracht. De Gemeente Nijmegen heeft de zorgplicht om hierin te voorzien.

De toekomstige ontwikkeling van islamitisch onderwijs laat zich lastig voorspellen, mede omdat dit afhankelijk is van maatschappelijke ontwikkelingen. De mogelijkheid bestaat dat de belangstelling voor islamitisch onderwijs verder toeneemt en dat na de periode van 10 jaar aanvullende huisvesting gewenst is. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk dat een scenario de mogelijkheid tot verdere uitbreiding biedt.

Scenario's onderwijshuisvesting Hidaya

Voor de onderwijshuisvesting voor bs Hidaya zijn diverse scenario's tegen het licht gehouden. Daaronder ook de locatie Hatertseweg 404, de huidige locatie van de Jorismavo aan de Heyendaalseweg en een bestaande onderwijslocatie in Hatert. Deze locaties zijn om uiteenlopende redenen afgevalen. Dit zal op dinsdag 21 januari 2020 mondeling worden toegelicht. Zodoende resteren onderstaande vier mogelijke scenario's voor bs Hidaya. Met alle vier scenario's voldoen we aan onze zorgplicht onderwijshuisvesting.

Scenario 1: Realiseren van een extra vleugel op de bestaande kavel.



In dit scenario wordt het bestaande onderwijspand gehandhaafd en wordt op de bestaande kavel een extra vleugel met een verbinding naar het huidige pand gerealiseerd. De beschikbare capaciteit wordt vergroot van 1.203 m² naar 1.780 m². Vanwege de omvang van de kavel is er geen plek voor realisatie van 24 extra parkeerplekken. Deze dienen in de openbare ruimte te worden gevonden.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Het huidige pand kan tijdens de bouw gewoon gebruikt worden; wel kan bij momenten enige overlast worden ervaren. Er is geen andere tijdelijke huisvesting nodig. Zodra de extra vleugel is opgeleverd zal bs Hidaya de tijdelijke lokalen aan het Jagerspad verlaten en haar intrek nemen in deze extra vleugel. Met het oogpunt op eventuele verdere groei van de school over 10 jaar, lijkt dit niet te realiseren op de bestaande locatie.

Voordeel:

- bestaande/vertrouwde locatie blijft (voor school en ouders);
- recente uitbreiding in 2016 blijft benut;
- alles op 1 locatie;
- voedingsgebied blijft onveranderd;
- geen tijdelijke andere huisvesting nodig (wel enige overlast; zeker op moment van te maken bij aansluiting op bestaande pand).

Nadeel:

- bestemmingsplanwijziging nodig;
- oplossing voor parkeerdruk: 24 extra plekken kunnen niet op eigen terrein, dus druk op de omgeving (nog onderzoeken of dit mogelijk is);
- mogelijke problemen met bestaande (beschermde) bomen;
- beperkt speelterrein: locatie is / wordt erg krap (alle 'lucht' is eruit);
- geen ruimte voor toekomstige groei;
- bestaande pand is en blijft relatief oud gebouw; sluit niet aan op duurzaamheidsgedachte gemeente;
- vanuit het schoolbestuur géén bereidheid tot DDC (inschatting).

Financieel:

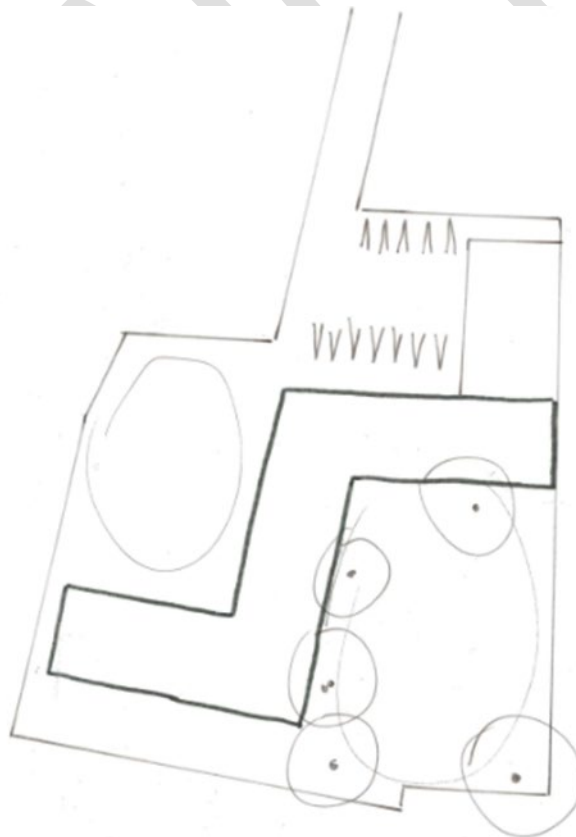
Dit scenario vergt een totale investering van circa € 1,4 Mio. Bandbreedte hierbij is +/- 10%.

** incl. stelpost voor bestemmingsplanwijziging, verhuiskosten en meubilair / OLP.*

Conclusie:

Er zijn een aantal stedenbouwkundige aandachtspunten bij dit scenario waardoor de vraag is of dit scenario uit te voeren is: parkeren op eigen terrein kan niet gerealiseerd worden. Wanneer parkeren in het openbaar gebied opgelost kan worden, ligt er grote druk op de directe omgeving. Daarnaast is er beperkt ruimte voor spelen en is er geen ruimte voor verdere uitbreiding. Doordecentralisatie ligt niet voorhanden.

Scenario 2: Bestaande locatie aanpassen: verwijderen van 1 bestaande vleugel en deze capaciteit inclusief de gewenste uitbreiding realiseren d.m.v. een tweede bouwlaag.



1800 BVO

In dit scenario wordt het bestaande onderwijspand fors aangepast: een bestaande vleugel wordt weggehaald om zodoende capaciteit te creëren voor spelen en (een deel van de benodigde) parkeerplekken op eigen terrein. Er wordt een tweede bouwlaag op het bestaande pand geplaatst. Hiermee wordt de capaciteit die verloren gaat, samen met de gewenste uitbreiding tot 1.780 m² gerealiseerd. Het bestaande lessenaarsdak komt daarmee te vervallen.

Het gaat om een ingrijpende verbouwing waarvan de kosten aanzienlijk hoger liggen. Ook is tijdens de verbouwingsperiode vervangende huisvesting noodzakelijk. Na de verbouwingsperiode betreft men het aangepaste pand en verlaat men gelijktijdig de tijdelijke 2 lokalen aan het Jagerspad.

Met het oogpunt op eventuele verdere groei van de school over 10 jaar, lijkt dit lastig te realiseren op de bestaande locatie.

Voordeel:

- huidige locatie blijft (voor school en ouders);
- recente uitbreiding in 2016 blijft benut;
- alles op 1 locatie;
- voedingsgebied blijft onveranderd;
- door een deel van het huidige gebouw weg te halen en dit op een andere deel qua capaciteit te compenseren, wordt ruimte gecreëerd voor voldoende speelruimte én een deel parkeren op eigen terrein. Hierdoor ontstaat minder druk op de directe omgeving dan bij scenario 1.

Nadeel:

- ingrijpende en dure variant;
- tijdelijke andere huisvesting nodig wat eveneens kostenverhogend werkt;
- bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- oplossing voor parkeerdruk: 12 extra plekken kunnen niet op eigen terrein, dus druk op de omgeving;
- mogelijke problemen met bestaande (beschermde) bomen;
- beperkt tot weinig ruimte voor toekomstige groei;
- vanuit het schoolbestuur beperkt bereidheid tot DDC (is inschatting)

Financieel:

Dit meer ingrijpende scenario van een totale verbouwing op bestaande locatie vergt een investering van circa € 3,9 Mio*. Ook hier geldt een bandbreedte van +/- 10%.

** incl. stelpost voor bestemmingsplanwijziging, tijdelijke huisvesting, verhuiskosten en meubilair / OLP.*

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat dit scenario fors duurder zal uitvallen. Er komt in dit scenario minder druk op de directe omgeving dan bij scenario 1 hoewel 12 parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten worden opgelost. Ruimte voor spelen is geborgd, maar ruimte voor verdere uitbreiding is er naar verwachting niet.

Doordecentralisatie is waarschijnlijk niet haalbaar.

Scenario 3: Realiseren van nieuwbouw op een andere locatie.

In dit scenario wordt op een andere locatie, de Marie Curiestraat, een nieuw schoolgebouw gerealiseerd, dat na oplevering in gebruik wordt genomen. Op deze nieuwe locatie kan makkelijker invulling worden gegeven aan voldoende speelruimte, parkeerruimte / K&R en duurzaamheidseisen. Met het oogpunt op eventuele verdere groei van de school is hier voldoende ruimte om dit in de toekomst mogelijk te maken. Bijkomend voordeel is dat de nieuwe locatie al de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Een bestemmingsplanprocedure is echter wel nodig voor aanpassing van het bouwvlak. De huidige locatie van bs Hidaya aan de Heiweg krijgt een andere bestemming.

Voordeel:

- beoogde kavel heeft reeds een onderwijsbestemming;
- volledig nieuw schoolgebouw volgens laatste inzichten qua concept en bouwkundige / duurzaamheidseisen;
- kavel zo in te delen dat spelen, parkeren/ K&R goed geborgd is;
- ruimte voor toekomstige groei indien dit in de toekomst nodig blijkt;
- alles op 1 locatie;
- (gedeelte) Opbrengsten door herontwikkeling Heiweg 99 eventueel in te zetten voor nieuwbouw op de locatie Marie Curiestraat;
- Geen tijdelijke huisvesting nodig (obv uitgangspunt huidige capaciteit Heiweg 99 en tijdelijke 2 lokalen Jagerspad);
- vanuit het schoolbestuur bereidheid tot DDC (is inschatting).

Nadeel:

- risico's bezwaren omgeving tegen bestemmingswijziging Heiweg.
- kosten voor nieuwe school liggen hoger dan bij scenario 1

Financieel:

Benodigde investeringsbedrag van circa € 4,9 Mio* voor nieuwbouw. Ook hier geldt een bandbreedte van +/- 10%.

* incl. verhuiskosten en meubilair / OLP.

N.B. Als we met Stichting Simon tot een overeenkomst doordecentralisatie zouden kunnen komen, is een bedrag van circa € 2,0 miljoen nodig voor eenmalig maatwerk. Daarnaast ontvangt Stichting Simon dan jaarlijks een doordecentralisatie-vergoeding op basis van het aantal leerlingen op teldatum 1 oktober van het voorafgaande jaar.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat dit scenario weliswaar kostbaarder is dan scenario 1 maar ook dat met dit scenario betere en meer toekomstbestendige omstandigheden worden gecreëerd. Dat laatste geldt ook ten opzichte van scenario 2. Om dit scenario financieel haalbaar te maken, is doordecentralisatie een vereiste.

Scenario 4: Ongewijzigd handhaven van de bestaande locatie en voor de gewenste uitbreiding een 2^e (bestaande) locatie elders in gebruik nemen.

In dit scenario wordt de uitbreiding van de school gerealiseerd in een bestaande onderwijslocatie elders in de stad. We denken in eerste instantie aan de locatie Kampus (Gildenkamp). De verwachting is dat deze locatie binnenkort door Conexus wordt teruggeleverd aan de gemeente. Deze locatie biedt ongeveer evenveel plaats als de locatie aan de Heiweg. Het gaat erom de groei van Hidaya hier te laten plaatsvinden. Een gedeelte van deze locatie zal hierdoor voorlopig ongebruikt blijven. Bij verdere groei van bs Hidaya over 10 jaar kan de school gaandeweg meer ruimte in gebruik nemen. In dit scenario speelt wel mee dat de school / het team over 2 locaties is verdeeld. Dit kan voor het schoolbestuur minder wenselijk en ook financieel minder gunstig zijn. Bij verdere uitwerking van dit scenario zijn dit aspecten om met het schoolbestuur te bespreken. Bovendien moet deze locatie een flinke renovatie ondergaan.

Voordeel:

- bestaande vertrouwde locatie blijft;
- recente uitbreiding in 2016 blijft benut;
- geen tijdelijke huisvesting nodig;
- ruimte voor toekomstige groei indien dit nodig blijkt;
- parkeervoorziening op de locatie Kampus is aanwezig, hoewel in de beleving van ouders en omwonenden de druk op de openbare ruimte a.g.v. het vervoer van Hidaya toe zal nemen;

Nadeel:

- geen bundeling op 1 locatie, maar school / team verdeeld over 2 locaties;
- kostentechnisch voor schoolbestuur (financieel) mogelijk minder wenselijk;
- tweede locatie heeft ook bepaalde leeftijd; investering nodig voor 'update' en aanpassingen die de school in alle redelijkheid stelt; nagaan of dit inderdaad past binnen het beschikbare budget;
- minder / beperkt invulling geven aan duurzaamheidsgedachte;
- vanuit het schoolbestuur géén bereidheid tot DDC (inschatting).

Financieel:

De kosten voor dit scenario inclusief renovatie (inschatting) van het gebouw van de Kampus zijn berekend op € 1,7 Mio*. Bandbreedte hierbij is +/- 10%.

* incl. verhuiskosten en meubilair / OLP.

Conclusie:

Vanuit financieel oogpunt lijkt dit een redelijk aantrekkelijk scenario voor de gemeente. Voor het schoolbestuur is het hebben van twee locaties financieel nadeliger. Tevens zijn er een aantal onderwijskundige en praktische nadelen, met name omdat de 2 locaties op relatief grote afstand van elkaar liggen.

Risico's

De gevolgen voor het bewegingsonderwijs (en evt. aanvullende claims) bij de scenario's moeten nog onderzocht worden.

Samenvatting

Scenario:	Scenario 1 Uitbreiding Heiweg	Scenario 2 Aanpassing en uitbreiding Heiweg	Scenario 3 Nieuwbouw op locatie elders	Scenario 4 Uitbreiding op locatie elders
Wijziging bestemmingsplan	-	-	-	+
Alles op 1 locatie	+	+	+	-
Verandering voedingsgebied	+	+	+	-
Druk op locatie en omgeving	-	-	+	+
Ruimte voor toekomstige groei	-	-	+	+
Vernieuwing / duurzaamheid	-	0/+	+	0/?
Tijdelijke huisvesting nodig	+	-	+	+
Bereidheid bestuur tot DDC	-	-	+	-
Financiën (in Mio €)*	€ 1,4	€ 3,9	€ 4,9**	€ 1,7

* De weergegeven bedragen per scenario hebben een bandbreedte van $\pm 10\%$. Dit betekent dat het benodigde bedrag ca. 10% minder of 10% meer kan worden in werkelijkheid. Wel zijn alle te verwachten kosten hierin inbegrepen.

** Dit scenario is alleen haalbaar indien we met Stichting Simon tot een overeenkomst doordecentralisatie kunnen komen. In dat geval is een bedrag van circa € 2,0 miljoen nodig voor eenmalig maatwerk. Daarnaast ontvangt Stichting Simon jaarlijks een doordecentralisatie-vergoeding op basis van het aantal leerlingen op teldatum 1 oktober van het voorafgaande jaar.

Graag willen we met Stichting Simon / bs Hidaya bespreken wat zij van de scenario's vinden.