



Onderwerp Onderwijshuisvesting in Rijnhuizen

Datum 20 juni 2024

Raadsvoorstel

2024-096

Afdeling

Maatschappelijke
ontwikkeling

E-mailadres opsteller c.schuckman@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Guido Bamberg

Onderwerp

Onderwijshuisvesting in Rijnhuizen

Gevraagd besluit

Aan de raad voor te stellen:

1. De permanente onderwijshuisvesting op locatie MHCN terrein zuidzijde in Rijnhuizen te realiseren.
2. De voorgenomen realisatie van 60 grondgebonden woningen in het hoge segment op deze locatie te realiseren in Rijnhuizen door een verdichting op het noordelijk deel van het MHCN terrein in combinatie met gewenste ontwikkeling van dit segment op de locatie Plettenburg 7.

CONCEPT

Inleiding

Voor de permanente huisvesting is een programma voorzien met een twee laags gebouw met een basisschool, vroeg- en voorschoolse educatie, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en een gymvoorziening. Tevens is hierbij ruimte voor 1^e lijnzorg en een buurtfunctie betrokken. In overleg met de schoolbesturen in Nieuwegein is afgesproken dat Stichting Robijn het basisonderwijs uitvoert op de permanente locatie.

Er is uitgebreid gezocht naar locaties voor permanente onderwijshuisvesting in Rijnhuizen. Afwegingscriteria waren hierbij: locatie, de weg naar de school, combinatie met andere voorzieningen, grootte van de kavel, beschikbaarheid en financiën

Wat ging eraan vooraf

Op 23 november 2023 nam de raad het besluit tot realisatie van de tijdelijke onderwijshuisvesting in Rijnhuizen en stelde het krediet beschikbaar (raadsnummer 2023-322). Tot de locatiekeuze voor de permanente onderwijshuisvesting in Rijnhuizen werd toen nog niet besloten (Amendement A33). Voor uitwerking en onderzoek werd wel voorbereidingskrediet vastgesteld. Op 11 januari 2024 vond een informatieve sessie plaats waarbij

de raad nader is geïnformeerd over de zoektocht naar locaties voor de onderwijshuisvesting in Rijnhuizen.

Gewenst effect

Voorzien in de gemeentelijke verplichting om adequate onderwijshuisvesting en voorzieningen in de wijk Rijnhuizen te realiseren.

Argumenten

1.1 De locatie MHCN is de meest geschikte locatie
Sinds de herziening van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen in 2019 is besloten een school in de wijk te realiseren. Bij de gekozen organische gebiedsontwikkeling is de beschikbaarheid van grond afhankelijk van particuliere initiatieven in de wijk. Er is derhalve geen vrije kavel keuze. Om die reden werd september 2021 WVG door de raad opgelegd op locatie Plettenburg 7. Inmiddels zijn een aantal centraler gelegen locaties onderzocht die niet op eigen grond gesitueerd zijn, mede na vragen en suggesties vanuit de raad.

Mogelijke locaties zijn vergeleken op ligging, de weg naar de school, combinatie met andere voorzieningen, grootte van de kavel, tijdige beschikbaarheid van locatie in de wijk, aanschafkosten voor de gemeente (kosten voor verwerving, sloop en het bouw- en woonrijp maken) en grondopbrengsten (verkoop van de bouwrijpe grond) voordat er gebouwd gaat worden (dus niet de bouw zelf). Hierin zit het grootste financiële verschil. Sinds de informatieve sessie van 11 januari 2024 hebben wij nog enkele extra locaties op geschiktheid onderzocht. Onder geven wij de samenvatting van de afweging en beoordeling, zie de toelichting in Bijlage 2. De keuze voor de locatie MHCN zuidzijde in Rijnhuizen wordt vooral bepaald door de beschikbaarheid en de financiële impact van de alternatieven.

	Plettenburg	Marconibaan	Rijndael	Kelvinbaan 40	Coltbaan 2	Hockeyvelder
Centrale ligging						
Rustige weg						
Combinatie buurtfuncties						
Kavel voldoende groot						
Beschikbaarheid						
Kosten (inc. 3,5 mio tijdelijke huisvesting)	15,5 mio	24,5 mio	n.b.	n.b.	n.b.	5,8 mio

Figuur 1 Samenvattende tabel afweging en beoordeling locaties

1.1.1 Een ontwikkeling op de MHCN locatie kan spoedig worden gerealiseerd
Dit terrein is in eigendom van de gemeente en zal per 1 juli 2024 worden overgedragen aan de gemeente door MHCN. Hiermee heeft de gemeente volledige zeggenschap over deze locatie. Zo kan de permanente

onderwijshuisvesting sneller tot stand komen en de tijdelijke school beperkt blijven tot enkele jaren. Dit sluit aan bij de ambitie om voorzieningen in de wijk te realiseren passend bij de behoefte van de (toekomstige) bewoners.

1.1.2 School en BSO kunnen gebruik maken van de buitenruimte van Fort Jutphaas

De schoolkinderen en kinderen die naar de buitenschoolse opvang komen kunnen profiteren van de nabij gelegen buitenruimte op het Fort Jutphaas. Te denken valt aan het speelveld en natuuronderwijs of Nieuwegeinse geschiedenis, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

1.1.3 De gymvoorziening zal ook door de school De Vleugel worden benut

De locatie MHCN terrein zuidzijde ligt nabij montessorischool De Vleugel. Langere reistijd naar gym voor de kinderen van De Vleugel naar sporthal Wijkersloot zal zo tot het verleden behoren.

1.1.4 De afstand tussen een school en woningen komt vaker voor in de stad

Er zijn wettelijk geen richtlijnen voor de fietsafstand van huis tot aan school. In Nieuwegein zijn er relatief veel scholen en de gemiddelde afstand van woningen waar schoolgaande kinderen wonen naar een school is bijna 900 meter. In 2015 was het landelijk gemiddelde 700 meter. Voor een aantal basisscholen in Nieuwegein ligt de gemiddelde afstand hoger. Voor De Toonladder, De Meander en De Veldraker ligt de gemiddelde afstand tussen de 1, 1 en 1,9 km. ¹ De afstand vanaf de locatie waar de meeste grond gebonden gezinswoningen gerealiseerd worden (zuidwest zijde Rijnhuizen) tot MHCN terrein zuidzijde is circa 1,2 km. Deze afstand tot de schoollocatie Rijnhuizen komt dus vaker voor in Nieuwegein.

2.1 Verdichting op de rest van de locatie hockeyvelden is mogelijk

Als de permanentie locatie onderwijshuisvesting op MHCN locatie zuidzijde komt worden er minder woningen gerealiseerd. In plaats van 60 worden dit er 50. De mogelijkheid van al dan niet geschakelde 'herenhuizen' wordt daarbij meegenomen. Deze optimalisatie door verdichting leidt ertoe dat het voorstel financieel op kosten tot de bouwfase het beste resultaat geeft. Tevens vormt dit een aanpassing van het ruimtelijk kader zoals in 2016 is overeengekomen. Zie bijlage 3 voor een impressie van de realisatie van grondgebonden woningen op de locatie hockeyvelden.

2.2 Herijking gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen leidt tot voortschrijdend inzicht

De huidige WVG locatie Plettenburg 7 leent zich tevens voor woningen in het hoge segment. Stedenbouwkundig wordt gedacht aan circa 15 woningen in het hoge segment. In de herijking van de gebiedsvisie zal worden voorgesteld om dit te verankeren. Het college zet daar vervolgens op in bij de herijking van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen volgend uit de evaluatie. Dit sluit ook aan bij de strikte regels die Unesco stelt voor de inrichting van de omgeving van Fort Jutphaas.

¹ De gemiddelde afstand van 900 meter voor Nieuwegein is exclusief de grotere afstanden voor SBO De Evenaar en Montessorischool De Vleugel. Bron: DUO, Gemiddelde afstand tussen woonadres leerling en schoolvestiging 2023-2024, d.d. 22-12-2023.

Kanttelingen

1.1 Een meer centralere plek in de wijk bleek niet haalbaar

Diverse locaties in Rijnhuizen zijn onderzocht, en er is gesproken met betreffende eigenaren hierover. Zie bijlage 2 en argument 1.1. Dit heeft niet geleid tot het vinden van een geschikte locatie.

1.2 Door de organische ontwikkeling van deze wijk kan de school in het begin minder leerlingen hebben

Leerlingenprognoses worden altijd gemaakt op basis van bevolkingsprognoses en woningbouw monitoring. De leerlingenprognoses 2023 (bijlage 1) laten al binnen enkele jaren forse groei zien. Het is de vraag bij organische gebiedsontwikkeling wanneer oplevering van woningen realistisch wordt. Dit kan gevolgen hebben voor de leerlingen groei.

1.3 Verkeer en parkeren rond een school vormt een uitdaging

De huidige verkeerssituatie van de locatie kent grote uitdagingen. Om deze reden worden onderdelen uit de Gebiedsvisie Rijnhuizen doelbewust naar voren gehaald om de verkeerssituatie rondom de beoogde school veiliger en logischer te maken, waaronder het autovrij maken van Rond het Fort. Een goede en veilige fietsontsluiting via Rond het Fort wordt zodoende gerealiseerd. Voor het autovrij maken van Rond het Fort moeten diverse fysieke en organisatorische maatregelen worden genomen. Deze maatregelen worden voor en tijdens de zomervakantie 2024 uitgevoerd.

1.4 De locatie voor aanvullende voorzieningen wordt nog onderzocht

Met dit voorstel hebben we nog geen invulling voor de eerstelijnsfunctie en de buurtfunctie. We onderzoeken nog wat er nodig is in dit gebied.

1.5 Uitstel leidt tot grote financiële risico's

Indien de realisatie van de permanente onderwijshuisvesting in Rijnhuizen vertraging oploopt is er het risico dat ouders die in Rijnhuizen wonen alsnog uitwijken naar bestaande scholen. Als de gemeente dan met aanvragen voor uitbreiding van die bestaande scholen wordt geconfronteerd (omdat de leerlingaantallen onverwacht toenemen) ontstaan financiële risico's die de beschikbare capaciteit van de tijdelijke huisvesting mogelijk te boven gaan. Bijvoorbeeld ook omdat de units van de tijdelijke huisvesting pas later voor gebruik in de projecten van Vitale scholen in Nieuwegein beschikbaar komen.

Financiële aspecten

Het financiële effect van de kosten voor de tijdelijke en permanente onderwijshuisvesting Rijnhuizen is als volgt².

² Omdat dit een nieuw schoolgebouw betreft, was deze school niet opgenomen in het plan vitale scholen. Wel was hier al rekening mee gehouden in het MIP 2024-2027.

De totale investeringskosten zijn berekend op € 14.132.000, inclusief btw en doorbelasting personeelskosten en als volgt uitgesplitst:

- Permanente onderwijshuisvesting: € 12.624.000 incl. btw
- Permanente onderwijshuisvesting sport: € 1.508.000 incl. btw

Deze investeringskosten zijn reeds opgenomen in de jaarschijf 2026 van het MeerjarenInvesteringsPlan (MIP) 2024-2027.

In de raad van 23 november 2023 is besloten om een voorbereidingskrediet in te stellen van € 250.000 voor de permanente onderwijshuisvesting.

Het geprognoseerd resultaat van de grondexploitatie Rijnhuizen-Noord per 01-01-2023 was € 470.000. Het aangepaste resultaat zal circa € 1.700.000 negatief worden op basis van het raadsbesluit over de tijdelijke onderwijshuisvesting in Rijnhuizen (raadsnummer 2023-322). Deze wijziging zal meegenomen worden in de herziening van de grondexploitatie Rijnhuizen-Noord via de jaarstukken 2023, besluitvorming in de raad per juli 2024. De consequentie van dit raadsbesluit is een wijziging van de beschreven grondexploitatie Rijnhuizen-Noord ten gevolge van het niet langer bouwen van 10- 20 woningen in het hoge segment op locatie MHCN terrein zuidzijde. Bij de verdere planvorming voor Rijnhuizen-Noord zal ook onderzocht worden of een optimalisatie met verdichting mogelijk is waardoor hier toch wat meer woningen in het hoge segment gerealiseerd kunnen worden. Dit zal vervolgens een positief effect hebben op de grondexploitatie Rijnhuizen-Noord.

Ontwikkelingen Reserve Grondbedrijf

Dit besluit leidt tot een aanpassing van de reserve grondbedrijf.

Het negatieve resultaat als gevolg van de komst van de school bij de grondexploitatie Rijnhuizen-Noord bedraagt dus € 1.700.000.

Het saldo van de reserve grondbedrijf per 31-12-2023 is € 36.180.000.

Communicatie aspecten

Op 11 oktober 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij omliggende bedrijven en omwonenden geïnformeerd zijn over de plannen voor tijdelijke en permanente huisvesting op het MHCN terrein toegelicht. Ook de eigenaren van de WVG-locatie en de Marconibaan, alsmede het schoolbestuur zijn geïnformeerd over de hier voorgestelde koerswijziging, dit alles onder voorbehoud van de goedkeuring voor ons voorstel in de raad. Op 11 januari 2024 is een informatieve, openbare sessie met de raad gehouden waar ambtelijk de zoektocht naar en de afwegingen voor een tijdelijke en permanente basisschool uitgebreider zijn toegelicht. Er is gestart met een stedenbouwkundig plan voor Rijnhuizen Noord waarbij zowel de voorgestelde school en woningen worden ingepast. Dit plan zal worden opgesteld in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden.

Uitvoering

Na de zomer staat de start van de ontwikkeling van de school en eventuele maatschappelijke voorziening gepland. Dit proces inclusief bouwtijd zal naar verwachting 3 á 4 jaar duren. Is de permanente school gereed dan verhuizen de kinderen van de tijdelijke school naar de permanente locatie en wordt het terrein MHCN noord en midden voor woningbouw vrijgemaakt.

Bijlagen

1. Leerlingen prognoses basisonderwijs 2023
2. Afweging en beoordeling locaties school Rijnhuizen
3. Ruimtelijke schets Rijnhuizen Noord
4. Raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester