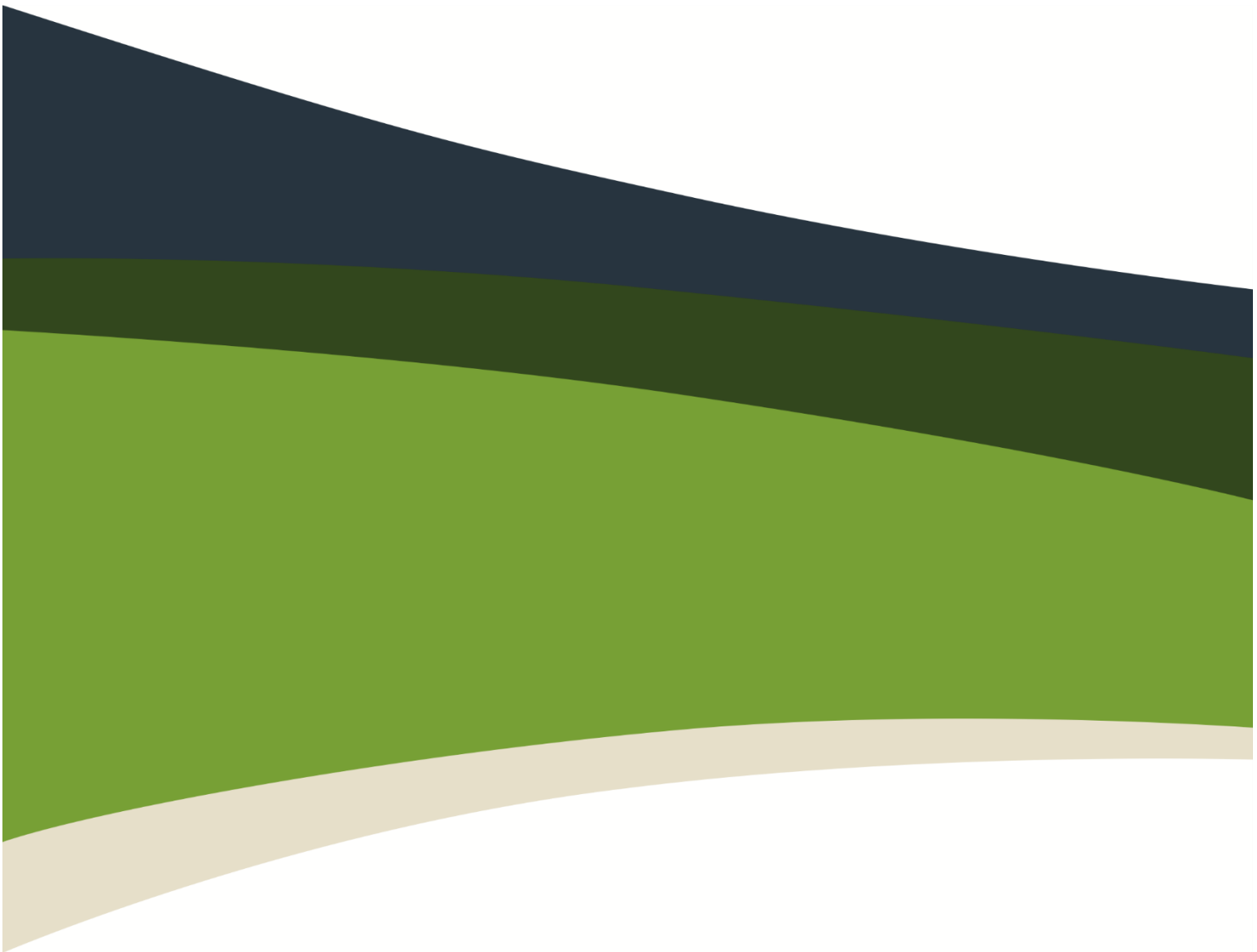


Startdocument

# RO-procedure voor een Gefuseerde school SKOW

Nieuwe school voor St. Jan Baptist en St. Jozef.



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Doel startdocument.....	3
1.2	Omgevingswet.....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
2.	Aanleiding.....	4
2.1	Achtergrond.....	4
2.2	Verdeling van taken en proces .....	4
2.3	Advies provincie .....	4
2.4	Impact.....	5
3.	Procedure en (zoekgebied) Locatiekeuze.....	5
3.1	Procedure .....	5
3.2	Locatiekeuze .....	6
4.	Huidige situatie.....	8
4.1	Locatie zoekgebied .....	8
4.2	Bestemmingsplan .....	9
4.3	structuurvisie.....	10
4.4	MER .....	10
4.5	Kostenverhaal & planschade .....	10
5.	Communicatie en participatie .....	10

BIJLAGE 1: rapport van het locatieonderzoek

BIJLAGE 2: communicatie & participatieplan

## 1. Inleiding

Op 15 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Eén van de onderdelen daarin is het realiseren van een nieuwe gefuseerde school ter vervanging van de scholen St. Jan Baptist (Anemonenweg 17) en de St. Jozef (Thorbeckestraat 37). Beide scholen worden geëxploiteerd door de Stichting Katholiek Onderwijs Wassenaar (SKOW) en van de stichting is het initiatief voor fusering afkomstig. Met het vaststellen van het IHP is de gemeente verantwoordelijk voor de financiering van de nieuw te bouwen school en voor de locatiekeuze van de nieuwe school. In het IHP is tevens de wens geuit om van de nieuwe school een volwaardig integraal kindcentrum (IKC) te maken. Deze wens van de SKOW wordt door de gemeente ondersteund.

De nieuwe school wordt een school voor 480 leerlingen. De school heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 2600 m<sup>2</sup>. Gezien de herkomst van de leerlingen en de gewenste spreiding van scholen is het zoekgebied beperkt tot Wassenaar-noord, meer specifiek het gebied Deijlroord-Zijlwatering.

Met deze ontwikkeling gaat de gemeente investeren in Wassenaar noord. Door naast de ontwikkeling van een geoutilleerd gezondheidscentrum een Integraal kindcentrum te bouwen is er voor de toekomst een sterk voorzieningenniveau aanwezig in noord. Een stevige bijdrage aan een krachtige wijk en goede leefomstandigheden.

### 1.1 Doel startdocument

De gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2013 de procesbeschrijving bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van deze procesbeschrijving, vangt een bestemmingsplanprocedure aan met de vaststelling van een startdocument. De raad stelt het bestemmingsplan vast en stelt daarmee vanuit dit primaat ook altijd het startdocument vast. De raad heeft daarmee de regie over de uiteindelijk te bepalen keuzes.

Met vaststelling van het startdocument geeft de raad opdracht aan het college voor de uitwerking en de voorbereiding van een ruimtelijke procedure, neemt een beslissing op de voorstellen voor o.a. een communicatieplan, een voorbereidingsbesluit, de MER-procedure, en stelt de wijze van kostenverhaal vast. De raad bepaalt hoe het startdocument wordt behandeld. Het is mogelijk om het initiatief te nemen en om bijvoorbeeld nieuwe cq aanvullende kaderstellende notities te vragen en op te laten nemen. Een vastgesteld startdocument is kaderstellend.

De inhoud van dit startdocument zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Het vormt het kader waaraan de ruimtelijke procedure moet voldoen. Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Met het vaststellen van het startdocument geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het ruimtelijk plan.

### 1.2 Omgevingswet

Inmiddels is bekend dat de Omgevingswet 1 januari 2024 in werking zal treden. Gezien de stappen die in dit proces nog moeten worden gezet vallen de nieuwe ruimtelijke procedures onder de nieuwe wet.

### 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de aanleiding en de verwachte impact van het project nader toegelicht. De te volgen procedure en de locatiekeuze zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4

wordt de huidige situatie en regelgeving toegelicht. Als laatste zal in hoofdstuk 5 worden ingegaan op de participatie met de omgeving.

## 2. Aanleiding

### 2.1 Achtergrond

De st. Jozefschool aan de Thorbeckestraat 37 is sleets geraakt, dreigt ongeschikt te raken voor goed onderwijs en is aan vervanging toe. De st. Jan Baptistschool aan de Anemonenweg 17 is in een volgende tranche aan de beurt. Beide gebouwen hebben hun technisch levensduur bereikt. Gelet op de nieuwe wettelijke eisen voor duurzaamheid is een renovatie geen reële optie. Conform wet en regelgeving is de gemeente verantwoordelijk voor adequate accommodatie voor het onderwijs en zijn de scholen verantwoordelijk voor gebruik en beheer in de periode dat het pand dienst doet als school. Op verzoek van de SKOW is in het IHP vastgelegd dat er één nieuwe school wordt gebouwd ter vervanging van de beide bestaande schoolgebouwen en dat er waar mogelijk wordt gestreefd naar een IKC. Nieuwbouw voor de gefuseerde school in combinatie met een voorziening kinderopvang in Wassenaar noord.

Met de SKOW is afgesproken dat zij conform de Wet op het Primair (art 103) het bouwheerschap op zich neemt. De financiering van de nieuwbouw van een adequate school blijft een verantwoordelijkheid van de gemeente. Een goede samenwerking tussen gemeente en SKOW is daarmee essentieel en daar is in geïnvesteerd.

### 2.2 Verdeling van taken en Proces

Met de SKOW en daardoor met de bestaande twee scholen wordt nauw samengewerkt. Het proces om tot realisatie van de nieuwe school te komen is complex. De volgende fasering is in dit project te onderscheiden.

Taak	1 <sup>e</sup> verantwoordelijke	Globale planning
Locatiekeuze	Gemeente	Tot eind 2023
Ontwerp nieuwe school	SKOW	1 <sup>e</sup> helft 2024
Opstellen ruimtelijk plan	Beide	2 <sup>e</sup> helft 2024
Vaststellen omgevingsplan	Gemeente	Begin 2025
vergunningaanvraag	SKOW	Begin 2025
Start realisatie	SKOW	Rond zomer 2025

### 2.3 Advies provincie

Aangezien de locatiekeuze zich richt op de bestaande bebouwing van Wassenaar noord is de betrokkenheid van de provincie beperkt. Gezien de herkomst van de leerlingen en de beoogde voortzetting van deze functie in de toekomst zal de nieuwe locatie gevonden moeten worden op of in de periferie van de bestaande scholen. Om de sociale functie van de school / scholen te behouden moet de nieuwe school ingepast worden in het bestaande stedelijke netwerk en de voedingsgebieden van de beide scholen. Voor de ruimtelijke ordening is de gemeente dan redelijk autonoom, maar heeft wel de instemming nodig van het schoolbestuur (art 104 WPO).

## 2.4 Impact

De ontwikkeling naar een gefuseerde school heeft impact op verschillende groepen inwoners. De school is bestemd voor 480 leerlingen. Voor hen zal de verhuizing en de opschaling impact hebben, maar ook voor de ouders die belang hebben bij een goede school in een veilige omgeving. Zeker voor de omgeving is een dergelijke ontwikkeling zeer relevant. Dit staat in principe los van de plek waar de locatie uiteindelijk wordt gevonden. Ook op de te verlaten locaties ontstaat volgtijdelijk een ontwikkeling. Dus ook voor die omwonenden heeft dit project impact. Ook wordt onderzocht of een uitbreiding van de gymnastiekvoorzieningen nodig is. Op de af te stoten locatie staat een gymzaal, die bij een volledige herontwikkeling aldaar naar woningbouw, moet worden gesloopt. Kortom voor velen in Wassenaar heeft deze ontwikkeling naar een nieuwe gefuseerde school effect op de leefomgeving of leefomstandigheden. Een zorgvuldig proces is daarmee essentieel.

## 3. Procedure en (zoekgebied) Locatiekeuze

### 3.1 Procedure

Anders dan in de meeste gevallen is de gemeente hier in eerste instantie initiatiefnemer. Naast de publiekrechtelijke taken binnen de ruimtelijke ordening en vergunningverlening, heeft de gemeente hier ook een privaatrechtelijke taak om (in dit geval samen met de SKOW) het initiatief te nemen voor de bouw van een nieuwe school. Beide verantwoordelijkheden van de gemeente lopen in de procedure door elkaar. Daarbij is het fijn te weten dat de SKOW ook haar verantwoordelijkheid neemt en de ontwerpfase en bouwfase voor haar rekening neemt. De onderlinge taakverdeling tussen gemeente en schoolbestuur is vastgelegd in de onderwijswetgevingen daarop steunende verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

De eerste fase is voor de gemeente het meest relevant. De hoeveelheid inwoners die effect ondervinden van dat besluit is groot. Daarbij komt dat de locatie richting moet gaan krijgen voordat met een ontwerp van de school kan worden gestart. Bij het besluit over de locatie is nog niet duidelijk wat de exacte effecten zijn van het besluit. Immers ontwerp en architectuur moeten nog worden bepaald. Een heel zorgvuldig participatietraject is noodzakelijk om de bewoners van Wassenaar goed mee te nemen en waar mogelijk draagvlak te creëren voor de opgave. Heldere uitgangspunten en kaders zijn voor dit traject onmisbaar. De processtappen reeds genoemd in 2.2 zijn de globale stappen. Participatie zal in nagenoeg alle fases een plek krijgen. Zie ook hoofdstuk 5 communicatie.

In bestuurlijke zin leidt dit tot de volgende procedure:

Taak	besluit	Globale planning
Locatiekeuze	Raadsbesluit startnotitie	Juli 2023
Bepaling concrete locatie binnen zoekgebied na participatie	Collegebesluit met raadsinformatiebrief	Begin 2024
Start ruimtelijk plan na Ontwerpfase	Raadsbesluit	2 <sup>e</sup> helft 2024
Vaststellen omgevingsplan	raadsbesluit	Begin 2025
vergunningaanvraag	collegebesluit	Begin 2025
Start realisatie	SKOW	Rond zomer 2025

### 3.2 Locatiekeuze

Na het vaststellen van het IHP, waarin is bepaald dat er een gefuseerde school komt, is gestart met een locatieonderzoek. De ruimtelijke mogelijkheden en de herkomst van de leerlingen bepalen de mogelijkheden voor een nieuwe locatie voor de nieuwe school. Na een brede verkenning bleken (slechts) drie locaties in aanmerking te komen voor het mogelijk accommoderen van de nieuwe school. Dit zijn de beide bestaande locaties waar de huidige scholen staan en de locatie nabij de voormalige Wethouder Huibregtseschool aan de Burmanlaan. Voor deze locaties is een massastudie uitgevoerd om een beeld te krijgen van de mogelijkheden en stedenbouwkundige effecten. In bijlage 1 bij deze notitie is het rapport van dit locatieonderzoek opgenomen. Aldaar vindt u een uitgebreid verslag van alle beoordelingen en bevindingen.

#### *Advies vanuit Integraal planoverleg*

Vanuit Stedenbouw is in het integraal Advies Overleg (IAO) aangedrongen op een bredere benadering van de locatie Burmanlaan. De bestaande kracht van het park Deijleroord waar openbare functies als zelfstandige objecten in het park zijn ingepast heeft geleid tot deze uitspraak. Naast de locatie achter de Huibregtseschool (Burmanlaan-Van Groeneveltlaan) wordt ook de locatie in de hoek Burmanlaan- Van Cranenburchlaan overwogen.

De verschillende mogelijke/alternatieve locaties die zijn onderzocht en voorgesteld hebben alle hun eigen voor- en nadelen. Die afwegende is het advies van het IAO om het park gelegen tussen Van Cranenburchlaan, Burmanlaan en Van Groeneveltlaan te bezien als zoekgebied voor de gegeven schoolopgave. Hoewel dit zoekgebied negatieve implicaties kent, zijn die bij de andere voorgestelde locaties (nog) groter. In de verdere uitwerking om van zoekgebied (park) naar locatie te komen dient zoveel als mogelijk tegemoet te worden gekomen aan de negatieve implicaties die uitbreiding van bebouwing in dit park heeft op het groen, zichtlijnen, erfgoedaspecten en dient met bebouwing 'watercompensatie' plaats te vinden. Al met al vraagt dit om het vinden van een concrete locatie met de best mogelijke ruimtelijke inpassing om zo aantasting van de benoemde thema's/waarden te minimaliseren.

#### *Advies vanuit SKOW*

Aan de Burmanlaan kan goed een onderwijsgebouw voor 480 leerlingen worden gerealiseerd. Samenwerking met de bestaande kinderopvang van Norlandia maakt uitgroei naar een IKC goed mogelijk. De samenwerking tussen Norlandia en SKOW heeft geen gevolgen voor de huidige en toekomstige gebruikers van de kinderopvang. Deze blijft dus ook toegankelijk voor kinderen van andere scholen in Wassenaar. In de meest ideale situatie waarbij ruimtes gedeeld kunnen worden betekent dit zelfs een uitbreiding van de capaciteit van de kinderopvang.

Het bouwterrein staat een paviljoenachtige opbouw toe waarbij door kleinschaligheid een groot deel van de bestaande groenvoorziening intact blijft. De voorzieningen in en om het gebouw kunnen bruikbaar gemaakt worden voor de buurt.

De nodige gymnastiekaccommodatie is recent in gebruik genomen. Zowel een opbouw in groepsruimten als in domeinen is goed mogelijk. Een voorkeur voor een van de twee varianten hoeft nog niet direct aangegeven te worden. In een inventief plan kunnen de domeinen naar wens en per domein in groepsruimten worden onderverdeeld. De SKOW heeft vanuit zijn verantwoordelijkheid voor het onderwijs en als bouwheer het initiatief.

### *Bepaling zoekgebied locatie nieuwe school*

Gezien de onderzoeksresultaten en de adviezen vanuit organisatie en SKOW wordt de raad voorgesteld met de startnotitie een formele begrenzing voor het zoekgebied voor de nieuwe gefuseerde school SKOW vast te stellen. Het zoekgebied is gevonden in het westelijk deel van park Deijleroord en wordt begrensd door Van Groeneveltlaan, Burmanlaan, Van Cranenburchlaan en de Zijlwatering. De volgende beweegredenen liggen hieraan ten grondslag:

- 1 De beoogde kwaliteit van onderwijs door realisatie van een 'Groene School';
- 2 Zeer centraal gelegen in herkomstgebied leerlingen;
- 3 Beperking bouwvolume doordat gebruik gemaakt wordt van bestaande sportzaal en kinderopvang (voormalige wethouder Huibregtsschool);
- 4 Geen tijdelijke voorzieningen voor de scholen noodzakelijk;
- 5 Grote(re) veiligheid door rustigere straten en beperking van verkeersbewegingen naar gymles of BSO;
- 6 Dit zoekgebied heeft de voorkeur van de scholen;
- 7 Norlandia kinderopvang (exploitant van de locatie Zijlwatering) onderschrijft het belang van deze ontwikkeling;
- 8 Met het gezondheidscentrum ontstaat een sterk hart van de wijk met voorzieningen;
- 9 Locatie het minst ingeklemd door woonbebouwing wat milieutechnisch een voordeel is;
- 10 De Anemonenweg hoek Violierenweg is verkeerstechnisch geen goede plek;
- 11 De locatie Thorbeckestraat is te klein. Zonder grote ingrepen in de omgeving is een gefuseerde school hier niet mogelijk. Laat staan een IKC;
- 12 Financieel is de omgeving van de wethouder Huibregtsschool het voordeligst, door het uitblijven van tijdelijke voorzieningen en de reeds bestaande accommodaties;
- 13 Het advies vanuit de ambtelijke organisatie wordt gevolgd;
- 14 De locatie is vanuit onderwijs al benoemd in het IHP;
- 15 De achter te laten locaties bieden goed perspectief als woningbouwlocaties, waardoor tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke ambities in de woningbouwopgave.

Voorwaarden die betrokken moeten worden bij de concretisering van de locatie en het ontwerp:

- 1 Omgeving betrekken bij de definitieve locatie binnen het zoekgebied en het ontwerp;
- 2 Recreatieroutes blijven behouden;
- 3 Een zorgvuldige inpassing is vereist;
- 4 Biodiversiteit neemt toe;
- 5 Ingezet wordt op een school met twee bouwlagen;
- 6 Fietsgebruik wordt al in het ontwerp gestimuleerd;
- 7 Parkeren en Kiss&Ride wordt zorgvuldig opgelost;
- 8 De speelvoorziening voor de buurt (hoek) wordt geïntegreerd en opgewaardeerd;
- 9 In het ontwerp wordt – voor zover passend binnen de onderwijsdoelstellingen- rekening gehouden met maatschappelijk medegebruik;
- 10 De voetbalkooi blijft behouden, maar kan worden verplaatst;
- 11 De ontwikkeling wordt klimaatadaptief, natuurinclusief en duurzaam
- 12 De veiligheidszoning van de hogedruk gasleiding wordt gerespecteerd.

## 4. Huidige situatie

### 4.1 Locatie zoekgebied

Het zoekgebied is gevonden in het westelijk deel van park Deijleroord en wordt begrensd door Van Groeneveltlaan, Burmanlaan, Van Cranenburchlaan en de Zijlwating. Zie ook paragraaf 3.2.



Figuur 1. Luchtfoto Westelijk deel park Deijleroord..



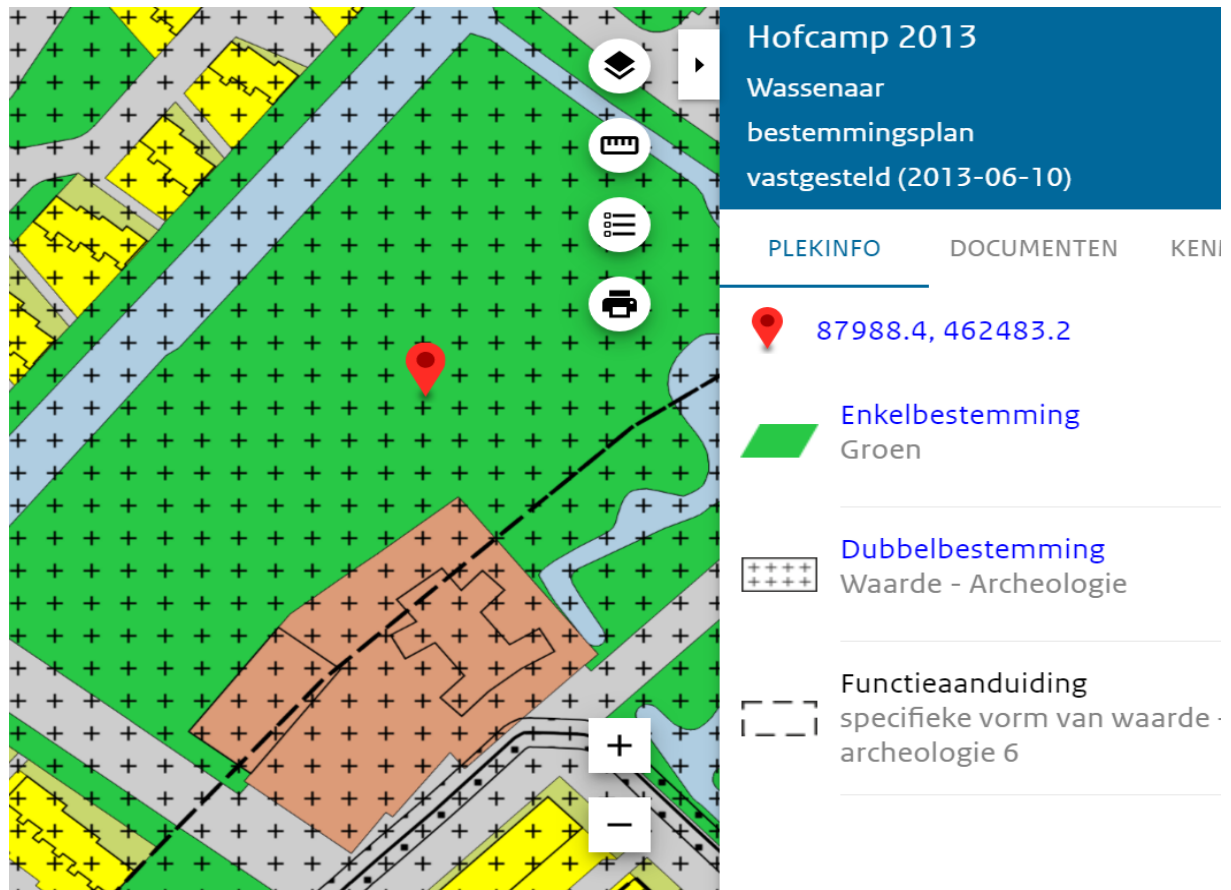
Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart.



## 4.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het zoekgebied voor de locatie voor de nieuwe school gelden het bestemmingsplan 'Hofcamp 2013' en het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie'.

*Het gehele zoekgebied heeft een groenbestemming.*



### Artikel 10 Groen (G)

#### lid 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- voet- en fietspaden en toegangspaden;
- water en waterberging;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen en/of kunstwerken;
- geluidwal ter plaatse van de aanduiding geluidwal.

#### lid 10.2 Bouwregels

##### 10.2.1

Op gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend worden gebouwd: overige bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte van kunstwerken en/of speelvoorzieningen maximaal 3,00 meter mogen bedragen;
- de bouwhoogte van erfscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- erfscheidingen vanaf de grond een open constructie moeten hebben, met dien verstande dat ten minste 75 % van de verticale projectie van de erfscheiding open moet zijn;
- de bouwhoogte van lantarenpalen mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- nutsvoorzieningen, geen gebouw zijnde, geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 2 m<sup>2</sup> en niet hoger zijn dan 1,50 meter.;
- de hoogte van de geluidwal bedraagt maximaal 6,50 meter.

##### 10.2.2

Overige bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3,00 meter van de bestemming 'Water' te worden gebouwd.

#### lid 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de cultuur-historische waarden in de groenstructuur. In geval van ingrepen in (delen van) de groenstructuren die onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals vastgelegd in de rapportage van Tast, gedateerd maart 2012, moet onderhouden hoe die waarden in stand gehouden worden.

### *Op te stellen ruimtelijk plan*

Het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid laat deze geplande ontwikkeling niet toe. In alle gevallen zal de bestemming aangepast moeten worden om de in 2019 vastgestelde ontwikkeling voor een nieuwe gefuseerde school mogelijk te maken. Het belang van goed onderwijs en een goede ruimtelijke ordening moeten tegen elkaar worden afgewogen.

In het op te stellen ruimtelijk plan zal een bouwvlak met een maatschappelijke bestemming moeten worden toegevoegd. Binnen dit bouwvlak kan vervolgens een nieuwe school worden gerealiseerd. Zo wordt het mogelijk gemaakt om hier nieuwbouw te plaatsen op het daarvoor bestemde vlak. In een volgende fase wordt dit verder uitgewerkt op basis van de participatie en het ontwerpproces.

#### 4.3 structuurvisie

Als toetsingskader geldt de *Structuurvisie Wassenaar 2025. Landgoed aan zee* en het bestemmingsplan. De ambities van de Structuurvisie voor de 'Woonwijken', waar de locaties onder vallen, zijn helder geformuleerd in paragraaf 8.3. Hieronder zijn de punten benoemd, die van toepassing zijn bij het zoekgebied.

Voor natuur en landschap zijn dat:

- Behouden en versterken van het groene karakter, o.a. door versterken wijkgroenstructuur;
- Tegengaan versnippering grote groenpercelen;
- Tegengaan verstening;
- Herstel en aanleg laanstructuren met aandacht voor planmatige vervanging bestaand groen;

Voor erfgoed zijn dat:

- Duurzaam behoud en versterking van cultuurhistorie als belangrijke dragers van de identiteit;
- Behouden van ankerpunten (zoals buurthuizen en kerken) in de wijk.

In het onderhavige geval geldt dat de cultuurhistorische waarden van de woonbuurt samenvallen met de historisch stedenbouwkundige waarden van de wijk, waarbij de groenstructuur de ruggengraat vormt van het ontwerp.

#### 4.4 MER

Met dit plan worden geen nieuwe potentieel milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

#### 4.5 Kostenverhaal & planschade

Kostenverhaal kan in dit geval niet worden afgewenteld. De financiële verantwoordelijkheid ook voor de nieuwbouw van de school valt immers onder de gemeente Wassenaar. In de kadernota 2024-2027 wordt een voorstel gedaan om in de begroting van 2024 een krediet op te nemen voor de incidentele kosten voor het opstellen en toetsen van een ruimtelijk plan.

## 5. Communicatie & participatie

Participatie met de buurt heeft nog niet plaatsgevonden. Wel zijn de scholen, de SKOW en Norlandia al goed aangehaakt. Via de scholen zijn ook de medezeggenschapsraden van de 2 bestaande scholen betrokken en staan zij achter de ontwikkeling.

Het participatietraject met de buurt is van groot belang voor het vervolgproces. In het licht van ons participatiebeleid is daar in het voortraject aandacht aan besteed. Met bureau 'Beaumont communicatie en management' is getracht een zo compleet mogelijke omgevingsanalyse uit te voeren. Deze omgevingsanalyse heeft geleid tot een communicatie & participatieplan waarin, in alle fasen, aandacht wordt besteed aan het betrekken van de belanghebbenden. Het communicatie & participatieplan is als bijlage 2 bijgevoegd en wordt na het besluit over de startnotitie als leidraad gebruikt voor de participatie.