

Datum	28 mei 2025
Nummer	2025-06-
Datum commissievergadering	10 juni 2025
Datum raadsvergadering	24 juni 2025

Oplegger

Zaaknummer	863347
Onderwerp	Huisvesting Mariaschool Den Hoorn
Portefeuillehouder	M. Oderwald - Ruijsbroek
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	24-06-2025 Een raadsbehandeling uiterlijk in juni 2025 is wenselijk om tijdig te kunnen starten met de uitwerking van het ruimtelijk en financieel kader en om in het najaar van 2025 investeringsbesluiten te kunnen voorbereiden. Daarnaast sluit behandeling voor de zomer aan op de planning van de P&C-cyclus en de verdere participatie- en communicatieprocessen.
Eerdere besluitvorming	Er heeft eerder besluitvorming plaatsgevonden rondom de huisvesting van de Mariaschool. Op 18 april 2023 heeft de raad ingestemd met het uitvoeren van een verkenning naar een alternatieve gymlocatie voor de Mariaschool. Deze besluitvorming betrof het voortraject; de verdere invulling van de totale huisvesting was nog onderwerp van uitwerking. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van Midden-Delfland is de Mariaschool benoemd als één van de urgente opgaven, wat de basis vormt voor dit raadsvoorstel.
Samenvatting voorstel	De gemeenteraad stelt kaders vast voor de tijdelijke en definitieve huisvesting van de Mariaschool Den Hoorn. De raad wordt voorgesteld in te stemmen met uitwerking van tijdelijke huisvesting in De Hoornbloem en met uitgangspunten voor nieuwbouw en woningbouw op de definitieve locatie. Daarbij wordt ook besloten dat de gemeente het bouwheerschap op zich neemt om regie te houden op de integrale ontwikkeling. Op basis hiervan wordt het ruimtelijk en financieel kader opgesteld.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de nadere uitwerking van De Hoornbloem als tijdelijke huisvestingslocatie voor de Mariaschool in Den Hoorn. 2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de definitieve huisvesting, te weten: het vrijspelen van de huidige schoolwoningen, realisatie van nieuwbouw en het signaleren van mogelijke ruimte op het kavel voor woningbouw als separate ontwikkelrichting, in lijn met de aangenomen motie 'Ruimte benutten biedt goede kansen' van 22 oktober 2024." 3. In te stemmen met het opnemen van het bouwheerschap door de gemeente Midden-Delfland voor de realisatie van de tijdelijke en definitieve huisvesting van de Mariaschool. 4. In te stemmen een investeringskrediet van € 290.000,- incl. BTW beschikbaar te stellen voor het opstellen van het

	voorlopig en definitief ontwerp voor de tijdelijke huisvesting en de nieuwbouw van de Mariaschool.
Bijlage(n)	1. Definitief vastgestelde IHP 2. Presentatie Mariaschool
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 24 juni 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De Mariaschool in Den Hoorn is één van de in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van Midden-Delfland benoemde urgente huisvestingsopgaven. Het huidige gebouw aan het Oranje Nassaplein verkeert in zeer slechte technische en functionele staat. Daarbij is tijdelijke huisvesting van de Mariaschool noodzakelijk om de continuïteit van het onderwijs te waarborgen tijdens de realisatie van een definitieve oplossing. Op basis van ambtelijke en bestuurlijke afstemming zijn randvoorwaardelijke uitgangspunten opgesteld, die wij u voorleggen ter besluitvorming.

Beoogd maatschappelijk effect

Met dit voorstel werken wij toe naar toekomstbestendige en kwalitatief goede onderwijshuisvesting in Den Hoorn. Tegelijkertijd creëren wij beleidsmatige ruimte voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij ook woningbouw en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden meegenomen. Het voorstel sluit aan bij het IHP Midden-Delfland, het gemeentelijk beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen en bij de motie "Ruimte benutten biedt goede kansen". Daarnaast draagt het bij aan de uitvoering van het collegewerkprogramma op het gebied van wonen en leefbare kernen.

Argumenten

- 1.1** De Hoornbloem is als tijdelijke locatie voor de Mariaschool onderzocht in een eerste inpassingstudie en biedt voldoende ruimte en logistieke mogelijkheden.
- 2.1** De andere onderzochte alternatieven (zoals tijdelijke huisvesting op eigen locatie) kennen forse knelpunten qua veiligheid, fasering en ruimtelijke inpassing.
- 2.2** In lijn met het IHP is het uitgangspunt dat de huidige schoolwoningen vrijkomen, wat kansen biedt voor woningbouw of andere maatschappelijke invulling.
- 2.3** De technische en functionele staat van het huidige gebouw is zeer slecht; het IHP stuurt in deze situatie duidelijk aan op nieuwbouw boven renovatie.
- 2.4** Nieuwbouw op locatie Oranje Nassaplein maakt het mogelijk om voldoende capaciteit te realiseren en daarnaast woningbouw te verkennen op het kavel.
- 2.5** Bij het onderzoeken van de mogelijkheid tot woningbouw op het kavel wordt expliciet rekening gehouden met de motie van 22 oktober 2024 van OGP en Mijn Partij, die oproept tot benutting van locaties in dorpskernen voor betaalbare en sociale woningbouw, in samenhang met maatschappelijke voorzieningen.
- 2.6** In lijn met het aangenomen amendement van 18 april 2023 wordt voor de scholieren van de Mariaschool een alternatieve gymlocatie onderzocht in de directe omgeving van de school. Daarnaast wordt voor de overige verenigingen die nu gebruikmaken van De Hoornbloem een brede verkenning gedaan naar geschikte alternatieven.
- 3.1** Door het bouwheerschap bij de gemeente te beleggen, behouden wij regie over de complexe integrale opgave, waarin onderwijs, maatschappelijke functies en mogelijk woningbouw samenkomen. Dit voorkomt versnippering, waarborgt integraliteit en voorkomt vertraging in de realisatie.
- 4.1** Met deze uitgangspunten kan gericht worden gewerkt aan een ruimtelijk plan dat financieel, stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoord is.
- 4.2** Het eerder beschikbaar gestelde budget voor het IHP is benut voor de initiatie- en definitiefase. In deze fase is een eerste verkenning uitgevoerd door ICS en zijn de uitgangspunten verder aangescherpt om de haalbaarheid te toetsen.
- 4.3** Het voorlopig en definitief ontwerp vormen een noodzakelijke vervolgstap richting realisatie. In deze fase worden op basis van het Programma van Eisen het ruimtelijk ontwerp, de functionele wensen en het investeringsbudget uitgewerkt. Deze vormen de basis voor de businesscase die aan de raad wordt voorgelegd voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering.

Kantttekeningen

- 1.1** De locatiekeuze voor de tijdelijke huisvesting van de Mariaschool is afhankelijk van de beschikbaarheid van De Hoornbloem. Voor het seniorenwoningbouwproject op deze locatie moet het gehele planvormingsproces nog worden doorlopen. Op basis van de globale conceptplanning is de verwachting dat het gebruik van De Hoornbloem als tijdelijke schoollocatie geen of slechts beperkte vertraging oplevert voor de realisatie van de seniorenwoningen. Afstemming tussen beide projecten blijft daarbij van belang.

1.2 Voor De Hoornbloem is eerder weerstand geuit vanwege parkeerdruk. Dit punt zal in de uitwerking specifiek worden meegenomen, waarbij het tijdelijke karakter van de huisvesting benadrukt wordt.

2.1 Het mogelijk realiseren van woningbouw op het kavel vraagt om afstemming met ruimtelijke beleidskaders en omliggende functies. Dit vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige verkenning.

2.2 De keuze voor nieuwbouw van de Mariaschool impliceert hogere investeringskosten dan bij renovatie. Hier staat tegenover dat de exploitatie en duurzaamheid aanzienlijk gunstiger zijn op lange termijn.

3.1 Door het bouwheerschap bij de gemeente te beleggen, nemen wij ook de verantwoordelijkheid voor kostenstijgingen en risico's tijdens uitvoering.

4.1 De koppeling met andere opgaven in het gebied, zoals huisartsenzorg, vraagt om regie op integraliteit. Dit wordt in de vervolgfase nader vormgegeven.

Financiën

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet is onderdeel van de totale € 11 miljoen aan kosten die in het vastgestelde IHP in 2024 zijn opgenomen. De kaders zijn richtinggevend voor de uitwerking van de businesscase. In de uiteindelijke businesscase worden de kosten van het voorbereidingskrediet meegenomen.

Momenteel zijn in de Kadernota 2026-2029 de kapitaallasten bij benadering al opgenomen. Bij het voorstel tot vaststellen van de businesscase zal bekend worden wat de precieze jaarlijkse kapitaallasten zijn en daar zal dan (wanneer nodig) de begroting op aangepast worden.

Communicatie en participatie

Voor de betrokken partijen, waaronder schoolbestuur, omwonenden en gebruikers van De Hoornbloem, wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld. Dit wordt afgestemd op de verschillende fasen van het project. In de fase van ruimtelijke inpassing en planvorming worden ook bewoners actief betrokken. De formele communicatie verloopt via gemeentelijke publicaties, informatiebrieven en bijeenkomsten.

Vervolgstappen

- Uitwerking van ruimtelijk kader en businesscase;
- Voorbereiden besluitvorming over investeringen en uitvoering;
- Parallel daaraan afstemming met zorgpartijen en voorbereiding tijdelijke huisvesting;
- Participatietraject en communicatieplan in uitvoering brengen.

Reactie college op commissiebehandeling