



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 23 april 2024

Nummer 3227

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Ruimtelijk Kader kindcentrum (KC) Ruysdael te
Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Keus

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Het Ruimtelijk Kader voor de nieuwbouw van kindcentrum (KC) Ruysdael (school, gymzaal, opvang en tafeltennisvereniging VVV) te Leidschendam vast te stellen, onder voorbehoud financiering;
- b. De effecten van de sloop van het oude gebouw op de kapitaallasten te verwerken in de meerjarenbegroting 2025-2028, bestaande uit een eenmalige afschrijvingslast van € 468.234 en het vervallen van circa € 46.183 aan jaarlijkse kapitaallasten.

2. Aanleiding

De gemeente is wettelijk verplicht te voorzien in adequate onderwijshuisvesting inclusief voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs en de financiering hiervan. De gemeente geeft hier, voor wat het Primair Onderwijs betreft, invulling aan door middel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) PO 2019-2023. Het huidige gebouw van de Maria Bernadette voldoet zowel bouwkundig als functioneel niet meer aan de huidige eisen. In de uitvoering van het IHP is daarom bepaald dat de Maria Bernadette voor (ver-) nieuwbouw in aanmerking komt. In het huidige IHP is als volumeafpraak opgenomen dat de school mag groeien tot 280 leerlingen en dat het vormen van een kindcentrum (KC) wenselijk is. De school is in schooljaar 2022-2023 hiervoor een samenwerking aangegaan met Stichting Vlietkinderen en samen vormen zij Kindcentrum Ruysdael. Door de groei in leerlingen en het vormen van een Kindcentrum is er een uitbreiding in vierkante meters noodzakelijk.

Op basis van een huisvestingsonderzoek uit 2020 is geconcludeerd dat nieuwbouw op de huidige locatie de beste mogelijkheid geeft om een toekomstbestendig kindcentrum te realiseren. Op de huidige locatie is een tafeltennisvereniging actief. Tafeltennisvereniging VVV huurt buiten schooltijd de gymzaal, daarnaast hebben zij

een eigen clubgebouw waarvoor de vereniging in 1985 van de gemeente het recht van opstal heeft gekregen. Voor de realisatie van het nieuwe kindcentrum dient ook het huidige clubgebouw te worden gesloopt.

Op basis van de programma's van eisen van de school, opvang en tafeltennisvereniging VVV is door de gemeente een Ruimtelijk Kader opgesteld

3. Afwegingen

Met de vaststelling van dit Ruimtelijk Kader kan de definitiefase voor de Maria Bernadette worden afgerond en kan Stichting Panta Rhei samen met de gemeente een ontwerpteam (architect en adviseurs) gaan selecteren. Het programma van eisen van de school (inclusief kinderopvang) en de tafeltennisvereniging vormt samen met het Ruimtelijk Kader van de gemeente het vertrekpunt voor het ontwerp.

Door het vaststellen van het Ruimtelijk Kader geeft de gemeente aan zich in te spannen voor een wijziging van het omgevingsplan. Voor deze wijziging is het Ruimtelijk Kader het document waaraan het plan zal worden getoetst. De daadwerkelijk benodigde aanpassing van het omgevingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op basis van het Definitief Ontwerp (DO) en een bijbehorende raming zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 het verzoek tot vaststellen van het definitief krediet aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Peuterspeelzaal/kinderopvangdeel t.b.v. Vlietkinderen

In het nieuwe Kindcentrum Ruysdael zal 586 m² (bruto vloer oppervlakte) ingericht worden voor het peuterspeelzaal/kinderopvangdeel. Voor de tussen- en buitenschoolse opvang wordt, op basis van medegebruik, gebruik gemaakt van de bestaande ruimten van de kinderopvang en de school.

Met Vlietkinderen wordt een (kostprijsdekkende) huurovereenkomst aangegaan van 10 jaar.

Ruimtelijk Kader

Het gebouw in de omgeving

Basisschool Maria Bernadette ligt in de centrale groenzone, één van de belangrijkste groene assen in de gemeente. De huidige bebouwing zorgt voor een onderbreking van de centrale groene as. Ook het water heeft moeten wijken voor de bouw van de huidige gymzaal.

In de nieuwe ontwikkeling is de intentie om het groen en het water te herstellen. De Maria Bernadetteschool school ligt aan de Van Ruysdaellaan. De laan heeft cultuurhistorisch gezien grote waarde. Bij de nieuwbouw zal extra nadruk gelegd worden om de laan meer ruimte te geven en meer te vergroenen.

Toegankelijkheid gebouw – inclusief ontwerp

Het kindcentrum zal minimaal voldoen aan de NEN 9120 norm. Deze norm is nog in ontwikkeling en wordt naar verwachting medio 2025 definitief vastgesteld. Deze norm pakt toegankelijkheid van het gebouw integraal aan en houdt rekening met meerdere vormen van beperkingen: mensen met rolstoel, mensen die slecht ter been zijn, mensen die – tot aan de entree – gebruik maken van een scootmobiel, slechtzienden en blinden, slechthoren en dove mensen, lange mensen, kleine mensen, mensen met obesitas, mensen met een (licht) cognitieve beperking en mensen met dementie. Het is een norm die gericht is op iedereen, en ook een waar mensen zonder (permanente) beperking van kunnen profiteren. In het laatste geval kan gedacht worden aan iemand die tijdelijk in een rolstoel zit vanwege een botbreuk of iemand met een kinderwagen.

Duurzaamheid

Het Kindcentrum wordt een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Het gebouw wekt zelf de energie op die nodig is voor verlichting, ventilatie, verwarming en koeling. Er wordt zo veel mogelijk energie uit hernieuwbare bronnen gebruikt en het wordt een gasloos gebouw met voldoende zonnepanelen. Het Kindcentrum voldoet aan Frisse Scholen klasse B en krijgt een gezond binnenklimaat met extra aandacht voor de luchtkwaliteit, voldoende ventilatie, een aangename binnentemperatuur, voldoende (dag-)licht en geluidswering. Er wordt minder verharding toegepast in de buitenruimte. Deze is daardoor beter bestand tegen extreem weer (hevige regenval of hittestress) en er is ruimte voor de natuur(biodiversiteit). Het gebouw is in de toekomst makkelijk aan te passen (flexibel) en daarmee toekomstbestendig. Deze aanvullende (bovenwettelijke) ambities leiden tot hogere stichtingskosten. De stap van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) naar Energie Neutraal Gebouw (ENG) wordt ondersteund vanuit het bestedingsplan Bestemmingsreserve Duurzaamheid en Energietransitie. Daarnaast zal er met de bouwheer, Stichting Panta Rhei, worden gesproken over cofinanciering van aanvullende ambities. Gezamenlijk wordt er een grotere CO2 reductie gerealiseerd met het oog op de klimaatdoelen van 2050.

Verkeer en parkeren

Met een aantrekkelijke, groene buitenruimte en voldoende en kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen worden personeel, ouders en kinderen gestimuleerd om met de (bak)fiets of lopend naar school te komen. Uit de analyse van de ruimte en het programma komt naar voren dat het oplossen van de extra auto parkeerbehoefte van maximaal 10 voertuigen (berekend op basis van de Nota Parkeernormen 2023 en exclusief eventuele piekdrukke bij brengen en halen) op eigen terrein niet wenselijk is vanwege een verwacht negatief effect op de verkeersveiligheid en de openbare (speel)ruimte rond de school. Het is onwenselijk om het aantal verkeersbewegingen te vergroten op een plek die zo intensief gebruikt wordt door met name kinderen.

Ook het huren of kopen van bestaande niet-openbare parkeerplaatsen in de buurt is niet mogelijk. Vervolgens zijn meerdere oplossingsrichtingen in de openbare ruimte onderzocht:

- Haaks parkeren in de Van Ruysdaellaan;
- Parkeren in het groen langs de weg richting het gebouw van de scouting;
- Parkeren in het groen naast het gebouw van de scouting.

Om verschillende redenen zijn de bovengenoemde oplossingen uitgesloten. Zo verslechtert bij alle oplossingen de verkeersveiligheid rond de school. Ook worden in veel gevallen groen en volwassen bomen opgeofferd in de belangrijke Centrale Zone. Tenslotte biedt de Nota Parkeernormen 2023 de mogelijkheid om onbenutte openbare parkeerplaatsen te gebruiken. Uit parkeeronderzoek, in het najaar van 2023 uitgevoerd in opdracht van de gemeente, blijkt dat binnen een straal van 150 meter van de school voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de extra parkeerdruk van maximaal 10 voertuigen op te vangen. De parkeerdruk binnen 150 meter van de school blijft dan onder de 85% bezettingsgraad. Op een kort piekmoment tijdens het brengen van leerlingen op een regenachtige dag na, waren er minimaal 18 parkeerplaatsen over om nog onder de 85% bezettingsgraad te blijven. Op het drukste reguliere moment (buiten de drukte rond halen en brengen) waren er 24 parkeerplaatsen over om nog onder de 85% bezettingsgraad te blijven. Gezien de overwegingen en beperkingen van de andere oplossingsrichtingen is in het Ruimtelijk Kader opgenomen dat de extra parkeerdruk wordt opgevangen in de buurt.

Tijdelijke huisvesting

Onderdeel van de nieuwbouwopgave op eigen terrein is tijdelijke huisvesting voor de school tijdens de bouwvoorbereiding, de sloop van het bestaande pand en de realisatie van de nieuwbouw. Na een uitvoerig locatieonderzoek is er een terrein aan de Burgemeester Sweenslaan in Leidschendam beschikbaar voor het plaatsen van porto cabines. Deze locatie kan vervolgens ook gebruikt worden voor een opvolgend nieuwbouwproject van basisschool De Margriet. Het bewegingsonderwijs zal tijdelijk in sporthal De Fluit of in de gymzaal van de Zonnewijzer dienen plaats te vinden. Een tijdelijke locatie voor tafeltennisvereniging VVV is op de kavel voor het onderwijs niet mogelijk. Een nader locatieonderzoek zal hiervoor dienen plaats te vinden.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Op basis van de huidige kostenraming (tot moment van oplevering december 2027) bedragen de stichtingskosten op basis van alle programma's van eisen (school inclusief gymzaal, kinderopvang en tafeltennisvereniging VVV) inclusief sloopkosten van het oude pand naar verwachting € 16.543.376.

Dit is exclusief de bijdrage uit de reserve Duurzaamheid en de bijdrage van de bouwheer Stichting Panta Rhei.

Stichtingskosten ruimtelijk kader	Totaal	Verdeling
School inclusief gymzaal	€ 11.137.700	Eigen aandeel gemeente
Kinderopvang	€ 3.186.483	Verhuur
Tafeltennisvereniging	€ 1.644.194	Verhuur
Sloopkosten	€ 575.000	Eigen aandeel gemeente
Totaal	€ 16.543.377	
Bijdrage uit reserve Duurzaamheid	€ 200.000	
Bijdrage Panta Rhei	€ 100.000	
Te activeren	€ 16.243.377	Prijspeil 2027

Rekening houdend met eenmalige lasten en bijdragen komen de totale uitgaven op € 16.727.332:

Totale lasten ruimtelijk kader	Totaal	Activeren	Eenmalig	Jaar
Stichtingskosten	€ 16.543.377	€ 16.543.377		Vanaf 2028
Tijdelijke huisvesting (portocabines)	pm		pm	2025-2027
Boekwaarde op moment sloop	€ 483.955		€ 483.955	2025 (Q3)
Afkoopsom Tafeltennisvereniging	pm		pm	2025
Totaal	€ 17.027.332	€ 16.543.377	€ 483.955	
Bijdrage uit reserve Duurzaamheid	€ 200.000	€ 200.000		
Bijdrage Panta Rhei	€ 100.000	€ 100.000		
Totaal na reserve	€ 16.727.332	€ 16.243.377	€ 483.955	Prijspeil 2027

De boekwaarde van het oude pand van € 483.955 moet als een eenmalige last in 2025 worden opgenomen. Hiermee komen de jaarlijkse kapitaallasten van € 46.183 vanaf 2025 te vervallen.

Het huidige begrote krediet (inclusief stelpost) is op basis van prijspeil 2024. Om een goede vergelijking te maken tussen de kostenraming op basis van prijspeil 2027, verhogen we het krediet met jaarlijks 6% en wordt het huidige beschikbare krediet € 10.515.254.

Ophoging huidig opgenomen krediet naar prijspeil 2027	Investering
Opgenomen aangepast IVP voorjaar 2024 (krediet plus stelpost)	€ 8.828.810
Prognose indexatie 2025-2027	€ 1.686.444
Beschikbaar krediet op basis van prijspeil 2027	€ 10.515.254

Conform de wettelijke taak is de gemeente slechts verplicht te voorzien in onderwijshuisvesting en voldoende gymcapaciteit. De geraamde stichtingskosten voor de school inclusief gymzaal bedragen € 11.137.700. Dit past niet binnen de totaal beschikbare middelen (begroot krediet en de stelpost onderwijshuisvesting) van € 8.828.810 (school incl. gymzaal, na indexatie in het IVP 2024).

Na indexatie is het verschil in de investering van het gedeelte van de school inclusief de gymzaal ongeveer € 600.000. Dit wordt onder andere veroorzaakt door diverse kosten als gevolg van aangescherpte bouwweisen.

Parallel aan de uitwerking van het ruimtelijk kader wordt onderzocht hoe een sluitend financieel beeld kan worden verkregen.

Op het moment waarop het Definitief Ontwerp wordt vastgesteld is er sprake van een uitgewerkt ontwerp, waarbij locatie specifieke kosten en risico's van onder andere van prijsstijgingen beter kunnen worden ingeschat.

De raad zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 het Definitief Ontwerp met het daarbij behorende definitief krediet ter vaststelling voorgelegd krijgen. Het dan vastgestelde krediet zal taakstellend zijn voor de bouwheer.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor 2024-2040. Voor de eerste 4 jaar wordt een uitvoeringsplan gemaakt en er wordt een doorkijk geschetst voor de volgende 12 jaar. Dit IHP heeft een realistische planning waarin zowel de projecten als de te verwachten stichtingskosten en tijdelijke huisvestingslasten aan bod komen. In de raming wordt een post voor onvoorziene kosten opgenomen als gevolg van locatie specifieke factoren en om risico's van prijsstijgingen ten opzichte van het huidige prijspeil zoveel als mogelijk af te dekken. De raad zal in het vierde kwartaal van 2024 het IHP met de planning en de financiële paragraaf ter vaststelling aangeboden krijgen.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Op 6 november 2023 is er een informatieavond georganiseerd waarin input vanuit omwonenden is opgehaald. Op de informatieavond van 13 maart 2024 is er teruggekoppeld wat er met de input is gedaan en hoe dit heeft bijgedragen aan de uitwerking van de programma's van eisen en het ruimtelijk kader. Ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase zullen de omwonenden op belangrijke momenten wederom worden betrokken en/of geïnformeerd.

De gemeente behoudt hierbij een regierol, maar vanuit het bouwheerschap is Stichting Panta Rhei verantwoordelijk voor de organisatie hiervan.

Na het vaststellen door de raad van het Ruimte Kader zal deze gepubliceerd worden op zowel de site: In gesprek met LV en op de website van de school.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. de Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Datum 23 april 2024
Nummer 3227
Pagina 7/7

Documenten behorend bij dit raadsvoorstel

3227 Ruimtelijk Kader kindcentrum KC Ruysdael te Leidschendam