Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	29-01-2026
Nummer	2026-02-
Datum commissievergadering	10-02-2026
Datum raadsvergadering	24-02-2026

Oplegger

Zaaknummer	990695
Onderwerp	Tussentijdse uitgangspunten nieuwbouw Mariaschool Oranje Naussauplein
Portefeuillehouder	M. Oderwald - Ruijsbroek
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	24-02-2026 Tijdige besluitvorming is nodig om de huidige planning van het project te kunnen aanhouden.
Eerdere besluitvorming	24-06-2025
Samenvatting voorstel	De nieuwbouw van de Mariaschool in Den Hoorn is één van de urgente opgaven binnen het Integraal Huisvestingsplan van Midden-Delfland. Op 24 juni 2025 heeft uw raad ingestemd met het uitvoeren van een verkenning naar de haalbaarheid en randvoorwaarden van nieuwbouw voor de Mariaschool inclusief gymzaal op de huidige locatie. Eerder (in oktober 2024) had uw gemeenteraad bij motie gevraagd om in de verdere uitwerking van de plannen voor de Mariaschool nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid om aanvullend woningen te realiseren. Daarbij verzocht uw gemeenteraad nadrukkelijk om de bevindingen en conclusies van dit onderzoek te delen met de gemeenteraad en wel op een dusdanig moment dat de gemeenteraad in positie is om invloed te hebben. In dit voorstel wordt u meegenomen in de voortgang van het proces, de bevindingen en de planvorming. Daarnaast wordt u een drietal tussentijds beleidsmatige uitgangspunten ter vaststelling voorgelegd voor de verdere uitwerking van de nieuwbouw. Deze uitgangspunten betreffen de omvang en functionaliteiten van de gymzaal, het meenemen van extra ruimte voor kinderopvang en het vaststellen dat binnen de kavel geen ruimte resteert voor aanvullende (woon)functies. De uitgangspunten vormen het kader voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk ontwerp en de businesscase, die later dit jaar aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Om bij de nieuwbouw van de Mariaschool conform het Programma van Eisen voor de gymzaal (Bijlage 4) een gymzaal te realiseren, bedoeld voor gebruik door de school, de kinderopvang en in beperkte mate kleine (sport)verenigingen, met een omvang van ca. 22,3 x 15,4 meter en een obstakelvrije hoogte van 5,5 meter.

	2. Om in lijn met het Integraal Huisvestingsplan binnen de nieuwbouw van de Mariaschool circa 150 m² extra bruto vloeroppervlak te betrekken ten behoeve van kinderopvang (peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang), waarbij de invulling hiervan nader wordt onderzocht en wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de businesscase. 3. Dat op basis van de uitgevoerde planologische en ruimtelijke verkenning geconcludeerd kan worden dat er binnen de kavel van de Mariaschool geen ruimte resteert om woningen te realiseren naast onderwijs, kinderopvang, gymzaal en bijbehorende buitenruimte.
Bijlage(n)	Bijlage 1: Integraal Huisvestingplan Bijlage 2: Stedenbouwkundige verkenningen Mariaschool Den Hoorn Bijlage 3: Parkeerbehoefte Mariaschool Den Hoorn Bijlage 4: PVE Gymzaal Bijlage 5: Samenvatting bewonersparticipatie Bijlage 6: Motie Ruimte benutten biedt goede kansen
Advies commissie	

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

Inleiding
De nieuwbouw van de Mariaschool in Den Hoorn is één van de urgente opgaven binnen het Integraal Huisvestingsplan (hierna IHP) van Midden-Delfland wat is vastgesteld in oktober 2024. (Bijlage 1). In juni 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met uitgangspunten voor de tijdelijke en definitieve huisvesting van de Mariaschool en het college de ruimte gegeven om een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid en randvoorwaarden van de nieuwbouw op de huidige locatie.

Het IHP benoemt daarbij expliciet het belang van integrale kindvoorzieningen waarin onderwijs en kinderopvang zoveel mogelijk worden gecombineerd binnen één toekomstbestendige accommodatie.

In deze verkenningsfase is, in samenwerking met het schoolbestuur en adviseurs, gekeken naar de mogelijke ruimtelijke inpassing (Bijlage 2 + Bijlage 3), de realisatie van een gymzaal (Bijlage 4) en het voorlopige programma van eisen van de school. Er lopen nog gesprekken met de school om te bekijken op welke wijze de wensen ingepast kunnen worden. Daarbij zijn ook de eerste gesprekken gevoerd met omwonenden, om hun aandachtspunten en zorgen vroegtijdig te betrekken bij de verkenning (Bijlage 4). Daarnaast is onderzocht welke consequenties deze uitgangspunten hebben voor de beschikbare ruimte op de kavel.

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2024 de motie “Ruimte benutten biedt goede kansen” (Bijlage 6) aangenomen waarbij de gemeenteraad het college opdraagt om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om woningen te realiseren aan het Oranje Nassauplein. In de ruimtelijke verkenning (Bijlage 2 + Bijlage 3) zijn mogelijke inpassingen onderzocht om aan te tonen welke ruimte benodigd is voor de realisatie van de school en gymzaal. Er is gekozen om één variant in 3D weer te geven om de schaduwwerking van het mogelijke gebouw inzichtelijk te maken. In de verkenning staat geen voorkeursvariant. In het parkeeronderzoek is onderzocht hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor de school. Hier is een Kiss&Ride strook in benoemd. In de verdere uitwerking zal blijken of een Kiss&Ride strook benodigd is. Uit de verkenning is gebleken dat het technisch, ruimtelijk en maatschappelijk niet inpasbaar is om woningen te realiseren (zie argumenten 3.1 + 3.2 voor een toelichting).

Het collegevoorstel legt op basis van deze verkenningsfase tussentijdse beleidsmatige uitgangspunten vast. Deze uitgangspunten vormen het kader voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk ontwerp en de businesscase (zoals benoemd in het IHP, pagina 29), die later dit jaar aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Ook het onderzoek naar de tijdelijke huisvesting van de Mariaschool op de locatie De Hoornbloem wordt als onderdeel van de verkenning op dit moment uitgevoerd. In dit onderzoek wordt gekeken naar de ruimtelijke inpassing, het ontwerp en overige planologische aspecten die samenhangen met het tijdelijk gebruik van deze locatie. De resultaten van deze nadere uitwerking worden betrokken bij de businesscase en op een later moment ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk effect
Met dit voorstel wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige en zorgvuldig ingepaste nieuwbouw van de Mariaschool, die:
- duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit van onderwijs, opvang en bewegen,
- past binnen de schaal en identiteit van Den Hoorn,
- en recht doet aan de beperkte ruimte en leefbaarheid van de omgeving.

Het langetermijneffect is een maatschappelijke voorziening die voor meerdere generaties bruikbaar is, die efficiënt wordt gebruikt en past bij de woonomgeving. Daarmee sluit het voorstel aan bij het IHP, het gemeentelijk beleid voor maatschappelijk vastgoed en de uitgangspunten van Cittaslow, waarin kwaliteit, zorgvuldigheid en betrokkenheid van de omgeving centraal staan.

Argumenten
1.1 De gymzaal maakt bescheiden gedeeld gebruik mogelijk met aandacht voor de woonomgeving

Door de gymzaal te richten op bewegingsonderwijs, kinderopvang en bescheiden verenigingsgebruik is gedeeld gebruik mogelijk, terwijl de schaal en het gebruik aansluiten bij de aard van de woonomgeving.

1.2 De gekozen omvang van de gymzaal past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de kavel

Uit de planologische en ruimtelijke verkenning blijkt dat een gymzaal met deze afmetingen binnen het kavel kan worden ingepast, rekening houdend met benodigde ruimte voor het gebouw, buitenruimte, parkeren en verkeer. Grotere varianten vragen aanvullende ruimte en stellen zwaardere randvoorwaarden.

1.3 De gymzaal is stedenbouwkundig passend in relatie tot de omgeving

In de ruimtelijke verkenning is gekeken naar bouwmassa en afstanden tot omliggende bebouwing. Een gymzaal met deze afmetingen houdt voldoende afstand tot bestaande gevels, terwijl een groter volume zou leiden tot een minder wenselijke verhouding tussen bebouwing en omgeving.

2.1 Extra ruimte maakt integrale opvang en onderwijs mogelijk.

Het toevoegen van circa 150 m² maakt het mogelijk om een peuterspeelzaal en BSO toekomstbestendig in het kindcentrum te integreren en versterkt de doorlopende ontwikkellijn voor kinderen, dit sluit aan bij het IHP en het programma van eisen van de school.

3.1 De beschikbare ruimte op de kavel is volledig nodig voor onderwijs

Uit de planologische en ruimtelijke verkenning (Bijlage 2 + Bijlage 3) blijkt dat de beschikbare ruimte op de kavel volledig nodig is voor de inpassing van het schoolgebouw, de gymzaal, het schoolplein, groenvoorzieningen, fietsparkeren en benodigde parkeerplaatsen. De nieuwbouw van de school brengt een aanzienlijke parkeervraag met zich mee, waardoor – ook bij toepassing van maatwerk en actuele parkeernormen – nauwelijks ruimte resteert voor woningbouw.

3.2 Woningbouw past niet bij de schaal en ligging van de kavel in de woonomgeving

De beperkte en smalle omvang van het kavel en de ligging in een kleinschalige woonwijk maken het combineren van school en woningen, bijvoorbeeld door stapeling en ondergronds parkeren, stedenbouwkundig en planologisch niet passend. Hiervoor zouden meer bouwlagen en aanvullende infrastructurele maatregelen nodig zijn, wat een zeer stedelijk beeld geeft en niet aansluit bij de bestaande omgeving en de ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie.

3.3 Leerlingenprognoses geven geen aanleiding om bij de nieuwbouw rekening te houden met groei of latere functiewijzigingen

Uit de meest recente leerlingenprognoses voor Den Hoorn blijkt dat het aantal leerlingen voor de Mariaschool op de middellange en lange termijn stabiliseert. Op basis hiervan is het niet nodig om bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwbouw rekening te houden met toekomstige uitbreiding, gefaseerde bouw of het later vrijmaken van ruimte voor andere functies, zoals woningen of tijdelijke schoolvoorzieningen. De nieuwbouw kan daarom in één keer worden ontworpen en gerealiseerd op basis van een vaste en toekomstbestendige eindsituatie. Met deze afweging wordt uitvoering gegeven aan de motie ‘Ruimte benutten biedt goede kansen’ van 22 oktober 2024.

Kanttekeningen

1.1 Voor het merendeel van de huidige gebruikers is een passende oplossing beschikbaar, maar niet alle verenigingen kunnen terecht in de nieuwe gymzaal

Door de gekozen afmetingen en hoogte voldoet de gymzaal niet aan de eisen voor sommige sporten op competitieniveau, zoals volleybal en badminton. Dit is een bewuste consequentie van de kleinschalige en wijkgerichte opzet van de voorziening. Uit de verkenning naar het gebruik van De Hoornbloem blijkt dat voor het merendeel van de huidige gebruikers een passend alternatief is of wordt gevonden, maar dat voor een beperkt aantal verenigingen geen plek beschikbaar is binnen de nieuwe gymzaal. Daarbij is ook meegewogen dat het faciliteren van grotere verenigingen leidt tot een grotere verkeers- en parkeerbelasting, wat planologisch minder passend is in deze woonwijk.

2.1 De exacte behoefte aan extra vierkante meters voor kinderopvang en de invulling hiervan is nog niet definitief

De uiteindelijke omvang en invulling van de kinderopvangruimte is afhankelijk van nadere uitwerking, die integraal wordt beoordeeld in de businesscase.

3.1 Het uitsluiten van woningbouw kan als beperkend worden ervaren

Hoewel in eerdere fases breder is verkend, laat de planologische analyse zien dat aanvullende woonfunctie niet past binnen de ruimtelijke en verkeerskundige randvoorwaarden van de kavel.

Financiën
Met dit voorstel worden geen financiële keuzes gemaakt en worden geen kredieten aangevraagd. Dit neemt niet weg dat de vast te stellen uitgangspunten gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de investering in een later stadium. De financiële consequenties van deze uitgangspunten worden daarom uitgewerkt en integraal afgewogen in de businesscase, die later dit jaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Communicatie en participatie
Tijdens de verkenningsfase zijn het schoolbestuur en omwonenden betrokken en zijn hun aandachtspunten opgehaald. In dit kader is op 14 oktober 2025 een participatieavond georganiseerd voor omwonenden, conform het uitgewerkte participatieverslag (Bijlage 5). Tijdens deze avond zijn de uitgangspunten en aandachtspunten voor de nieuwbouw toegelicht en is gelegenheid geboden om zorgen en aandachtspunten mee te geven. In de vervolgfase worden inwoners en belanghebbenden geïnformeerd via de gemeentelijke communicatiekanalen.

Voorafgaand aan de behandeling van de businesscase in de gemeenteraad wordt een informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin het plan wordt toegelicht en gelegenheid wordt geboden om aandachtspunten mee te geven. Deze aandachtspunten worden betrokken bij de verdere uitwerking, voor zover passend binnen de vastgestelde kaders.

Vervolgstappen
Na besluitvorming door het college worden de volgende stappen gezet voor de nieuwbouw aan het Oranje Nassauplein:
- Verdere uitwerking van het ruimtelijk ontwerp door een architect;
- Afstemming met schoolbestuur, kinderopvang en overige gebruikers;
- Een participatieavond voor omwonenden om te reageren op het ruimtelijk ontwerp;
- Op basis van het ruimtelijk ontwerp worden de kosten in kaart gebracht;
- De businesscase conform het IHP opstellen;
- De businesscase met het onderliggende ruimtelijk ontwerp aan de gemeenteraad voorleggen ter vaststelling. Hierbij wordt het krediet vanuit het IHP-fase 1 vrijgegeven voor de realisatie;
- Indiening omgevingsvergunning definitief ontwerp;
- Behandeling omgevingsvergunning;
- Verlening omgevingsvergunning;
- Mogelijke juridische trajecten;
- Start bouw.

Reactie college op commissiebehandeling