



**Leidschendam-
Voorburg**

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

Datum 23 mei 2023

Nummer 3226

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Ruimtelijk Kader Sint-Maartenscollege

Portefeuillehouder Wethouder Keus

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Het Ruimtelijk Kader voor de nieuwbouw van het Sint-Maartenscollege vast te stellen;
- b. De incidentele kosten voor tijdelijke huisvesting van €2,5 miljoen te verwerken in de meerjarenbegroting 2024-2027;
- c. De effecten van de sloop van het oude gebouw op de kapitaallasten te verwerken in de meerjarenbegroting 2024-2027, bestaande uit een eenmalige afschrijvingslast van € 2,5 miljoen en het vervallen van circa € 80.000 aan jaarlijkse kapitaallasten.

2. Aanleiding

De gemeente is wettelijk verplicht te voorzien in adequate onderwijshuisvesting en de financiering hiervan. De gemeente geeft hier, voor wat het Voortgezet Onderwijs betreft, invulling aan door middel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) VO 2017-2026. In de uitvoering van het IHP is bepaald dat het Sint-Maartenscollege, gelegen aan de Aart van der Leeuwkade 14 te Voorburg, aan de beurt is voor vernieuwing. Daarnaast is er in het IHP als volumeafsprake opgenomen dat de school mag groeien tot 1.370 leerlingen. Hiervoor is uitbreiding noodzakelijk. Op basis van een huisvestingsonderzoek in 2019 is geconcludeerd dat nieuwbouw de beste mogelijkheid geeft om een toekomstbestendig onderwijsgebouw te realiseren. Het schoolbestuur, Scholengroep Spinoza, is als bouwheer verantwoordelijk voor het ontwerpen en realiseren van de nieuwbouw.

Op 23 maart 2021 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld aan Scholengroep Spinoza voor het onderzoeken van de haalbaarheid van nieuwbouw en uitbreiding van het Sint-Maartenscollege. Spinoza en de school hebben in november 2021 een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van

Eisen (PvE) opgesteld waarin de eisen die gesteld worden aan de nieuwe huisvesting vanuit het onderwijs en de organisatie van de school zijn vastgelegd. In januari 2022 is er gestart met het opstellen van een massastudie waarin de ruimtelijke haalbaarheid van nieuwbouw voor het Sint-Maartenscollege is onderzocht op basis van het PvE.

De massastudie is in maart 2023 afgerond met een zogenaamde bouwvelop, waarbinnen de nieuwbouw op eigen terrein gerealiseerd kan worden. De bouwvelop omvat de ruimtelijke spelregels, waarbinnen het nieuwe schoolgebouw gerealiseerd kan worden, zoals de maximale bouwhoogte, de afstand tot omliggende bebouwing en randen tot waar bouw mogelijk is op het terrein zelf. Ook is er op basis van de studie een (indicatieve) raming opgesteld van de te verwachten investeringskosten.

Op basis van de bouwvelop is door de gemeente een Ruimtelijk Kader opgesteld, waarin naast de ruimtelijke spelregels ook zaken als verkeer, beeldkwaliteit en groen worden benoemd.

3. Afwegingen

Afronding definitiefase

In navolging van het raadsbesluit van 23 maart 2021 (iBabs 1010) is de inpassing van het volume van de school, volgend uit het PvE, ruimtelijk onderzocht op de huidige locatie aan de hand van een massastudie. De uitkomst hiervan vormt de basis voor het Ruimtelijk Kader. Met de vaststelling van dit Ruimtelijk Kader kan de definitiefase voor het Sint-Maartenscollege worden afgerond en kan Spinoza een ontwerpteam (architect en adviseurs) gaan selecteren. Het PvE van de school vormt samen met het Ruimtelijk Kader van de gemeente het vertrekpunt voor het ontwerp. Het Ruimtelijk Kader is op 16 mei besproken met welstand, input van de welstandscommissie is in de uitwerking van het Ruimtelijk Kader meegenomen.

Door het vaststellen van het Ruimtelijk Kader geeft de gemeente aan zich in te spannen voor een wijziging van het bestemmingsplan. Voor deze wijziging is het Ruimtelijk Kader het document waaraan het plan zal worden getoetst. De daadwerkelijk benodigde aanpassing van het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op basis van het Definitief Ontwerp (DO) en een bijbehorende raming zal naar verwachting in Q4 2024 het verzoek tot vaststellen van het definitief krediet aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De aanvraag omgevingsvergunning wordt naar verwachting in Q2 2025 voorgelegd.

Van BENG naar ENG

Nieuw te bouwen onderwijshuisvesting voldoet ten minste aan Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2021 betekent dit met betrekking tot de energieprestatie dat deze ook moet

voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Omdat de minimale eisen vanuit Bouwbesluit onvoldoende zijn om energiezuinige, gezonde en comfortabele schoolgebouwen te kunnen realiseren wordt het Programma van Eisen Frisse Scholen gehanteerd om aanvullende (bovenwettelijke) prestatie-eisen vast te leggen. Het algemene uitgangspunt is ten minste Frisse Scholen Klasse B.

Naar verwachting zullen de wettelijke eisen binnen 5 jaar worden aangescherpt. Vooruitlopend op deze aanscherping streeft de gemeente Leidschendam-Voorburg naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG). Duurzaamheidsambities met betrekking tot flexibel, adaptief, circulair en/of klimaatrobust bouwen zullen zo veel als mogelijk worden geïntegreerd in het ontwerp. Aanvullende (bovenwettelijke) ambities leiden tot hogere stichtingskosten. De stap van BENG naar ENG wordt ondersteund vanuit het bestedingsplan Bestemmingsreserve Duurzaamheid en Energietransitie. Daarnaast zal er met Spinoza worden gesproken over cofinanciering van aanvullende ambities. De school profiteert uiteindelijk van lagere exploitatiekosten, gezamenlijk wordt er een grotere CO₂ reductie gerealiseerd met het oog op de klimaatdoelen van 2050.

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. Het is niet mogelijk om de gehele school in één keer tijdelijk elders te huisvesten, hiervoor is geen geschikte locatie. Op basis van een locatieonderzoek en de randvoorwaarden die de school stelt aan tijdelijke huisvesting is de kavel van het voormalige Veurs Voorburg aan de Van Horvettestraat als best mogelijke locatie naar voren gekomen. Het oude schoolgebouw gaat worden gesloopt, op het terrein kan door middel van te huren units in tijdelijke huisvesting worden voorzien voor maximaal 70% van de leerlingen. Dit betekent dat de realisatie van nieuwbouw gefaseerd wordt uitgevoerd. De mate waarin tijdelijke huisvesting nodig is hangt af van het uiteindelijke ontwerp en de daaruit volgende fasering. Dit zal in combinatie met het Definitief Ontwerp worden vastgesteld.

De kapel

De kapel bij het Sint-Maartenscollege heeft een voorbestemde monumentale status. Definitieve aanwijzing als gemeentelijk monument zal naar verwachting worden meegenomen in het raadsvoorstel voor het vaststellen van het Definitief Ontwerp en het daarbij behorende investeringskrediet. De kapel is op dit moment onderdeel van de school (en daarmee juridisch eigendom van het schoolbestuur), maar economisch eigendom van de gemeente. Omdat behoud op grond van de cultuurhistorische waarde het uitgangspunt is zal tijdens de ontwerpfase het toekomstig gebruik van de kapel worden onderzocht.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Op basis van de kostenraming uit de massastudie bedragen de stichtingskosten op basis van de bouwvelop inclusief sloopkosten van het oude pand naar verwachting € 38,6 miljoen. Dit past binnen de totaal beschikbare middelen vanuit het IVP en de reserve onderwijshuisvesting, gezamenlijk € 39,3 miljoen. Op basis van het definitief ontwerp en een bijbehorende raming zal naar verwachting in Q4 2024 het verzoek tot het beschikbaar stellen van het definitieve krediet aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De indicatieve kostenraming vormt hiervoor het financieel kader.

In het IVP (Investeringsplan) 2023 is een krediet (inclusief stelpost) opgenomen voor de nieuwbouw van het Sint-Maartenscollege. Daarnaast is er zowel in de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting als de bestemmingsreserve energietransitie en duurzaamheid geld gereserveerd voor de (verduurzaming van) nieuwbouw van scholen. Het gereserveerde krediet is bedoeld om een schoolgebouw te realiseren dat voldoet aan de wettelijk eisen, oftewel BENG, en aan Frisse Scholen Klasse B. Het streven is echter om de stap te zetten naar ambitieniveau ENG. De meerkosten voor ENG zullen in de uitwerking van het ontwerp voor de nieuwbouw meegenomen worden en aan de raad worden voorgelegd. Dan zal ook blijken of de meerkosten gedekt kunnen worden uit het bestaande krediet en de beschikbare bestemmingsreserves.

Naar aanleiding van de massastudie is duidelijk geworden wat de tijdelijke huisvestingsopgave is en wat de nieuwbouw betekent voor de resterende boekwaarde van het bestaande pand. Beide onderwerpen maken geen onderdeel uit van het investeringskrediet en hiervoor dient separaat in de meerjarenbegroting 2024-2027 een budget opgenomen te worden:

- Voor de kosten voor tijdelijke huisvesting wordt op basis van de huidige raming een budget opgenomen van €2,5 miljoen. Voor toekomstige projecten zullen de kosten voor tijdelijke onderwijshuisvesting worden geprognoseerd in het IHP.
- De resterende boekwaarde van het bestaande gebouw bedraagt op het moment van sloop circa €2,5 miljoen. De eenmalige afschrijvingslasten komen ten laste van de exploitatiebegroting. De toekomstige jaarlijkse kapitaallasten van het bestaande gebouw kunnen vervallen (circa € 80.000 per jaar). Beide aspecten worden budgettair verwerkt in de begroting 2024-2027

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Gedurende het traject van de massastudie zijn er een drietal informatieavonden georganiseerd. Tijdens de eerste twee avonden is er input vanuit omwonenden opgehaald. Op de derde avond is er teruggekoppeld wat er met de input is gedaan en hoe dit heeft bijgedragen aan de uitwerking van de massastudie. Hierbij is de bouwvelop getoond en toegelicht. Ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase zullen de

Datum 23 mei 2023
Nummer 3226
Pagina 5/5

omwonenden op belangrijke momenten wederom worden betrokken en/of geïnformeerd. De gemeente behoudt hierbij een regierol, maar vanuit het bouwheerschap is Spinoza verantwoordelijk voor de organisatie hiervan. Omwonenden worden per brief geïnformeerd over het vaststellen van het Ruimtelijk Kader.

Documenten behorend bij dit raadsvoorstel

3226 Ruimtelijk Kader Sint-Maartenscollege d.d. 30-05-2023

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.C.F. Nederpel
wnd. secretaris

M.W. Vroom
burgemeester