Startnotitie IKC Woerdense Verlaat

Inhoud

Aanleiding/achtergrond 3
IKC samenwerking 5
Locatie 6
Ruimtelijk programma 8
Afspraken gemeente en Vereniging Beatrix 13
Eigendom, beheer en exploitatie 16
Herontwikkeling huidige schoollocatie 19
Participatie en communicatie 20
Financieel kader 21
Planning 22
Schematisch stappenplan voor de ontwikkeling van een IKC 22
Het project per fase 23

Aanleiding/achtergrond

In het strategisch plan onderwijs en huisvesting gemeente Nieuwkoop is het plan opgenomen om in Woerdense Verlaat een nieuwbouw Integraal Kindcentrum (IKC) te ontwikkelen, net zoals in diverse andere dorpen in de gemeente. De gemeenteraad heeft aangegeven hier positief tegenover te staan, maar graag nog een meer uitgewerkt plan terug te willen zien voor definitieve besluitvorming. Dit nader uitgewerkte plan ligt voor u in de vorm van deze startnotitie. De startnotitie is tot stand gekomen in overleg met de betrokken partijen, namelijk schoolbestuur SPCO Groene Hart, Kinderdagverblijf Polderpret, Vereniging Beatrix en de dorpsraad Woerdense Verlaat.

Wat is een IKC?
Een IKC verbindt onderwijs en kinderopvang. Een IKC is een vorm van samenwerking tussen verschillende partijen, die zich bezig houden met de ontwikkeling van een kind. In een IKC kunnen veel partijen samenwerken, of slechts enkele. Binnen een dorpskern vervult een IKC ook een sociale functie voor jong en oud.

In de gemeente Nieuwkoop hebben we bepaald, dat in een IKC in ieder geval onderwijs, kinderopvang en peuteropvang fysiek aanwezig moeten zijn. Waar mogelijk hebben ook het Centrum voor Jeugd en Gezin, de bibliotheek en andere maatschappelijke organisaties een plek in het gebouw. Daarnaast werken de partijen in het IKC samen met organisaties binnen én buiten het IKC. Daardoor ontstaat een compleet aanbod voor kinderen op het gebied van onderwijs, opvoeding, opvang, ontwikkeling, ontmoeting en ontspanning.

Kenmerkend voor de samenwerking van een IKC is dat alle partijen werken vanuit één visie en een gezamenlijke aanpak. Hierbij wordt altijd gekeken naar wat het beste is voor de ontwikkeling van het kind. Heeft een kind extra ondersteuning nodig? Ook dat is geregeld in het IKC. Door samen te werken met verschillende professionals, kan snel de juiste aanpak voor een kind gekozen worden. Zorg en ondersteuning worden zoveel mogelijk binnen het IKC aangeboden. Uitgangspunt hierbij is: bieden wat het kind nodig heeft.

Visie op toekomst Woerdense Verlaat
Zoals ook in de visie op de ontwikkeling van IKC is verwoord, is een Integraal Kindcentrum meer dan alleen een plek voor kinderen. Het heeft een sociale functie voor de hele dorpskern. Wij willen graag bijdragen aan levendige, leefbare dorpskernen, en waar mogelijk een basis voorzieningenniveau in de kleine kernen handhaven. Zonder school en dorpshuis wordt Woerdense Verlaat een woondorp zonder voorzieningen. Multifunctioneel gebruik van ruimten zou zelfs het voorzieningenniveau in een dorp kunnen stimuleren. Volgens het bestuur van De Meent gaan momenteel bijna alle kinderen in Woerdense Verlaat naar De Meent toe. Dit maakt de school een echte ontmoetingsplek voor het dorp. Met de ontwikkeling van een gebouw waarin zowel basisonderwijs, kinderopvang als sport- en ontmoetingsfunctie een plek krijgen, kunnen we bijdragen aan een levendig dorp waar inwoners gelegenheid hebben elkaar te ontmoeten. Ook biedt verplaatsing van de school ruimte voor kleinschalige woningbouw in het dorp. Hiermee ontstaan er meer kansen voor jongere mensen om zich in het dorp te vestigen en blijft Woerdense Verlaat ook in de toekomst een aantrekkelijke plek om te leven.

Plan op hoofdlijnen
Het schoolbestuur SPCO Groene Hart heeft aangegeven te willen investeren in De Meent op de lange termijn. Het huidige schoolgebouw stamt uit 1953. Het bestuur wil graag een nieuw schoolgebouw op de huidige locatie van gebouw Beatrix, in combinatie met een ontmoetingsruimte voor het dorp. Ze hebben hierover overeenstemming met het bestuur van de Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix. De dorpsraad staat ook positief tegenover het plan. De huidige schoollocatie zou dan terugvallen aan de gemeente voor herontwikkeling. De gemeente heeft in 2019 de grond onder de schoollocatie aangekocht van particulieren. In de aankoopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente en SPCO Groene Hart gezamenlijk tot

doel te hebben om op (onbepaalde) termijn een nieuw schoolgebouw tezamen met andere functies in één gebouw op te richten in Woerdense Verlaat op een nog nader te bepalen locatie, ter vervanging van het huidige gebouw van school De Meent.

In het strategisch plan onderwijs en huisvesting is opgenomen dat de gemeente samen met de partners schoolbestuur SPCO Groene Hart, kinderopvangorganisatie Polderpret, Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix en de dorpsraad een plan uitwerkt voor een nieuw IKC Woerdense Verlaat. Het IKC Woerdense Verlaat komt op de locatie van gebouw Beatrix, met daarin ruimte voor basisschool De Meent, kinderopvang en buitenschoolse opvang door Polderpret, een gymnastieklokaal voor bewegingsonderwijs en sportactiviteiten en een gemeenschapsruimte waar alle inwoners van Woerdense Verlaat plek hebben om elkaar te ontmoeten. Net als bij de overige IKC zal de gemeente bouwheer zijn, streven we naar een duurzaam gebouw met een gezond binnenklimaat en zullen we inwoners van Woerdense Verlaat en direct omwonenden actief betrekken bij de ontwikkeling. We vragen de kernpartners onderwijs en opvang om de inhoudelijke IKC samenwerking verder uit te bouwen. Waar mogelijk combineren we functies en ruimten voor een zo efficiënt mogelijk multifunctioneel gebruik.

IKC samenwerking

In Woerdense Verlaat streven we naar de realisatie van een IKC waarin de onderwijs- en opvangorganisatie samenwerken aan een doorgaande leerlijn van 0 tot 13 jaar. De ambities van de samenwerkende partijen is echter groter. Wij verleggen onze zichtlijn naar een aanbod voor 0-99 jaar, waarbij een specifieke focus ligt bij de doelgroep 0-13 jarigen. We streven naar het realiseren van een IKC waarin het kind centraal staat en het IKC een sociale functie heeft in de leefomgeving voor alle leeftijden.

Samen zijn we verantwoordelijk voor kind-nabij onderwijs en opvang. We werken vanuit de gedachte wat het beste is voor de ontwikkeling van kinderen. Vanuit het belang van het kind en de ouder komen we gezamenlijk tot een gevarieerd, aansprekend en uitdagend aanbod aan voorzieningen en activiteiten. Waarbij er iets te kiezen is voor kinderen, ouders en medewerkers. We gaan uit van de samenwerking die onderwijs en kinderopvang al hebben en versterken en intensiveren die. Elkaar inhoudelijk opzoeken moet de drijfveer zijn. Binnen IKC gaan wij uit van de volgende drie domeinen; kwalificatie (kennisontwikkeling), socialisatie (maatschappelijke toerusting) en subjectificatie (persoonsvorming). Deze domeinen zijn altijd met elkaar verbonden.

Wij streven ernaar dat alle kinderen een op hen toegesneden ononderbroken aanbod krijgen op het gebied van spelen en leren, waarbij de motorische, cognitieve en sociaal-emotionele ontwikkeling gestimuleerd wordt. Daarbij wordt de verbinding met de buurt, de dorpskern, de omgeving gezocht en benut. Door de leefwereld van kinderen op de kinderopvang, school, thuis en in de buurt /het dorp op elkaar af te stemmen, zal de ontwikkeling van kinderen en de overgang tussen de verschillende leeftijdsfasen vloeiender verlopen. Door samenwerking te versterken, wordt gezorgd voor een doorgaande ontwikkelingslijn voor kinderen. Hierbij staat het kind centraal; de ontwikkelings- ondersteunings- en onderwijsbehoefte van kinderen zijn het uitgangspunt. Wij kiezen niet voor een afgebakende leeftijdsgrens, maar willen een ononderbroken ontwikkeling ondersteunen voor de kinderen in alle psychologische fasen; van baby, peuter, kleuter, schoolkind tot en met puber.

De partners werken vanuit een gezamenlijke visie en aanpak. Belangrijk is een goed vangnet voor kinderen die dat nodig hebben, zodat er geen kinderen tussen wal en schip vallen. De ondersteuning en begeleiding voor kinderen en hun ouders staan hierbij centraal. Daarbij wordt samenhang geboden, vanuit de expertise van de verschillende professionals. Wij werken aan een doorgaande lijn in de zorg en verbreden de zorgstructuur zoveel mogelijk naar alle partners in het Integraal Kindcentrum zodat zorg nabij gegeven kan worden.

We willen een bruisende kern in Woerdense Verlaat waar alle leeftijden, van 0 tot 99 jaar, elkaar kunnen ontmoeten. In ons IKC ontmoeten we elkaar, leren elkaar kennen en erkennen. Het IKC wordt een plaats voor een leven lang leren. Vereniging Beatrix zal een ontmoetingsplek zijn voor alle leden van de vereniging, de dorpsbewoners en gasten van buiten Woerdense Verlaat.

De komende tijd zullen de IKC partners met elkaar het inhoudelijke concept voor het IKC Woerdense Verlaat verder uitwerken. Hierbij hebben zij in ieder geval aandacht voor:

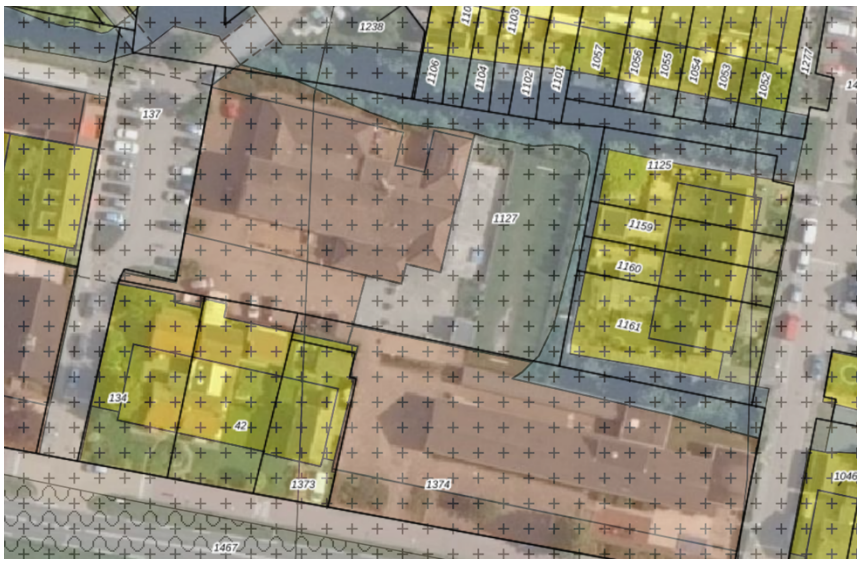
- ➔ Interne organisatie
- ➔ Doorgaande lijn
- ➔ Ouderpartnerschap
- ➔ Pedagogische visie
- ➔ Bibliotheek op School
- ➔ Ondersteunings-, zorgstructuur en passend onderwijs
- ➔ Dagarrangementen en activiteitenaanbod/binnen en buitenschools leren
- ➔ Afstemmen van tijden
- ➔ Buitenruimte en schoolpleinen

Locatie

Omschrijving perceel en bestemming
De locatie voor het nieuwe IKC in Woerdense Verlaat is Leeuwerikstraat 4. Deze locatie is centraal gelegen in het dorp, naast de kerk en achter de huidige basisschool. Hiermee zou het IKC een centrale plek in het dorp innemen, wat kan bijdragen aan behoud van levendigheid en sociale cohesie in het dorp. Op Leeuwerikstraat 4 staat momenteel het verenigingsgebouw de Beatrix. Dit gebouw zal gesloopt worden en plaats maken voor het nieuwe IKC. Vereniging Beatrix, momenteel eigenaar en gebruiker van het verenigingsgebouw, zal een deel van het nieuwe IKC betrekken.

De totale oppervlakte van het perceel van Vereniging Beatrix is 2950 m2. Op de bijgevoegde plattegrond is te zien dat de grond grotendeels een maatschappelijke functie (roze) heeft. Dit is plusminus 1170 m2. De resterende oppervlakte heeft deels een verkeers- en verblijfsfunctie (grijs, plusminus 917 m2) en bevat water (blauw).

De nieuwe schoollocatie heeft dus grotendeels een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming valt ook een IKC met sportfunctie. Bij een gelijkvloers gebouw zou ook een gedeelte van het perceel met een verkeers- en verblijfsfunctie een maatschappelijke functie moeten krijgen, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Vanuit efficiënt ruimtegebruik en duurzaamheid zou een IKC in twee bouwlagen een optie kunnen zijn. In dat geval zal er waarschijnlijk afgeweken moeten worden van de in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximale hoogtes (6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte). Ook dan is het nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen en een procedure hiervoor te doorlopen.



Plattegrond nieuwe IKC locatie, kadastraal perceel 1127

Verkeerssituatie nieuwe locatie
Hieronder zijn de eerste bevindingen met betrekking tot de verkeer- en parkeersituatie beschreven. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het IKC zullen we nader onderzoek doen en eventuele mogelijke oplossingen bespreken met de IKC partners en de omwonenden.

Woerdense verlaat wordt gescheiden door een provinciale weg (N463 Korte Meentweg). Voor de inwoners aan de westkant van de N463 is het nieuwe gebouw eenvoudig per voet of fiets te bereiken. Het is gemakkelijker om je kind te voet of per fiets weg te brengen dan met de auto. Aan de oostzijde van Woerdense Verlaat is de provinciale weg een barrière. Er wordt relatief hard gereden op de provinciale weg waardoor het lastig is om deze weg over te steken. Nabij de brug ligt een oversteekplaats. Daar heeft de provincie Zuid-Holland al extra attentie verhogende maatregelen getroffen om automobilisten te waarschuwen dat hier voetgangers kunnen oversteken. Toch ontvangen wij met enige regelmaat meldingen over deze oversteekplaats van bezorgde inwoners. De inwoners aan de oostzijde van de provinciale weg zullen eerder geneigd zijn hun kinderen te brengen met de auto. De meest voor de hand liggende aanrijdroute loopt via de provinciale weg (Korte Meentweg) richting de Leeuwerikstraat.



De Leeuwerikstraat is met een breedte van 5 meter smal. Auto’s kunnen elkaar niet of nauwelijks passeren. Op de Leeuwerikstraat zijn al maatregelen getroffen om te voorkomen dat er langs de weg wordt geparkeerd. Vanwege de beperkte omvang van het IKC verwachten we echter een beperkt aantal verkeersbewegingen. Bij de verdere ontwikkeling van het IKC onderzoeken we nog of er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Als eerste schatting voor de benodigde parkeerruimte, is de parkeerberekening gehanteerd van het IKC in Zevenhoven. Er is onderscheid gemaakt in lang parkeren (personeel) en kort parkeren (halen en brengen van de kinderen). Voor de berekening zijn de richtlijnen uit het CROW gehanteerd. Op het drukste moment (tijdens het brengen van de kinderen) is de parkeervraag 12,2 parkeerplaatsen. De werkelijke parkeervraag kan iets hoger zijn dan de CROW norm omdat relatief veel kinderen uit andere kernen komen. Omdat het hier gaat om een inbreidingslocatie, onderzoeken we eerst of het parkeren van het IKC gebouw kan worden afgewikkeld op beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Indien er op basis van dit onderzoek een parkeerprobleem te verwachten is, bekijken we of het personeel elders in de buurt van de school kan parkeren om de parkeeroverlast te beperken. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan bekijken we of er parkeerplaatsen op het IKC terrein te realiseren zijn. Kanttekening hierbij is dat we niet verwachten dat er heel veel ruimte op het IKC terrein overblijft. Dit is mede afhankelijk van de bouwhoogte en waar het gebouw exact wordt geplaatst op de kavel.

Ruimtelijk programma

Basisonderwijs
De leerlingenprognose voor de komende 15 jaar voor basisschool De Meent is stabiel, De Meent zal naar verwachting op lange termijn ongeveer 55 leerlingen onderwijs bieden. De Verordening Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop heeft vaste normen voor het aantal vierkante meters per aantal leerlingen. Het aantal vierkante meters voor onderwijs bedraagt bij 55 leerlingen 477 m2 bruto vloeroppervlakte. Dit was het uitgangspunt in het strategisch plan onderwijs en huisvesting. Ongeacht het aantal leerlingen op een school, gaat de verordening uit van een vaste voet voor algemene ruimten. Deze algemene ruimten kunnen echter deels een plek krijgen in de gemeenschappelijke ruimte, bijvoorbeeld voor de functies teamruimte voor personeel, ruimte voor extra onderwijsactiviteiten, gezamenlijke entree, en voor personeel toilet, garderobe en terras. Hierdoor is het mogelijk om de omvang van het gebouwgedeelte exclusief voor onderwijs terug te brengen met 50 m2 naar 427 m2 bruto vloeroppervlakte (in afwijking van de Verordening Voorzieningen Onderwijs en huisvesting).

Kinderopvang
Kinderdagverblijf Polderpret wil in het IKC Woerdense Verlaat de functies hele dagopvang voor 0-4 jaar en halve dagopvang voor peuters aanbieden in één gecombineerde ruimte. Momenteel biedt Polderpret alleen halve dagopvang voor peuters en geen hele dagopvang in Woerdense Verlaat. Polderpret speelt hiermee in op de (landelijke) trend waarbij de vraag naar hele dagopvang toeneemt en er op veel plekken wachtlijsten zijn voor kinderopvang, en tegelijkertijd de vraag naar halve dagopvang voor peuters afneemt. Het combineren van hele dagopvang en halve dagopvang voor 0-4 jarigen is een voorziening waar Polderpret ook op andere locaties ervaring mee heeft, zoals in Aarlanderveen. Bij de berekening van het aantal vierkante meters in het strategisch plan was het idee dat de ruimte van Polderpret ook kon dienen als stamruimte voor buitenschoolse opvang. Met de toevoeging van de gemeenschappelijke ruimte is het mogelijk om de buitenschoolse opvang in de gemeenschappelijke ruimte te organiseren. Daarnaast kan de buitenschoolse opvang gebruik maken van de gymzaal en de buitenruimte. Hierdoor is het mogelijk om de exclusieve ruimte voor Polderpret terug te brengen met 35 m2 naar 90 m2 bruto vloeroppervlakte. Op deze manier kan ruimte voor opvang van kleinere groepen kinderen efficiënt georganiseerd worden en is er toch een opvangplek voor alle leeftijden in het dorp.

Gymnastieklokaal
In de verordening onderwijshuisvesting is opgenomen dat een gymzaal voor lokaal bewegingsonderwijs minimaal 252 m2 groot moet zijn. De officiële afmetingen die hierbij horen zijn 12 x 21 meter. Het NOC-NSF adviseert tegenwoordig om voor gymzalen met een breder gebruik dan onderwijs, uit te gaan van een formaat van 14 x 22 meter. Dit bevordert multifunctioneel gebruik van de zaal. In Langeraar hebben we gekozen voor een gymzaal van 14 x 22 meter, maar in Woerdense Verlaat verwachten wij dat een gymzaal van 12 x 21 meter voldoende is omdat een gering aantal sportverenigingen gebruik zal gaan maken van de nieuwe gymzaal. Momenteel gebruikt basisschool de Meent de oude gymzaal in de Beatrix voor bewegingsonderwijs. De oude gymzaal heeft een afmeting van 9 x 15 meter en voldoet daarmee niet aan de officiële normen. Een grotere gymzaal biedt meer mogelijkheden voor toekomstig gebruik. De Meent wil de nieuwe gymzaal in het IKC intensiever gaan gebruiken voor de kleuters. Ook Polderpret zal gebruik gaan maken van de nieuwe gymzaal voor de buitenschoolse opvang. We beogen de spinninglessen van Stichting BEAktief en de ouderengym te verplaatsen van een apart zaaltje in het huidige gebouw Beatrix naar de gymzaal. De voetbalvereniging Sportief heeft aangegeven interesse te hebben om de gymzaal te gebruiken voor zaalvoetbal. Ook de dorpsraad wil de gymzaal gaan gebruiken voor bijvoorbeeld de ALV. Op basis van een inventarisatie van de dorpsraad, verwachten we niet veel andere verenigingen die activiteiten gaan verplaatsen naar de gymzaal van het IKC Woerdense Verlaat.

Huidig gebruik:

- Drie groepen van De Meent gymmen 2x 45 minuten per week
- Incidenteel gebruik door de fysiotherapeut
- Spelletjesmiddagen (incidenteel)
- Feesten/evenementen van Vereniging Beatrix (incidenteel)

Toekomstig (extra) gebruik:

- Kleuters dagelijks gebruik
- Polderpret
- Spinninglessen BEAktief
- Ouderengym
- Voetbalvereniging Sportief (onder voorbehoud)
- Dorpsraad (onder voorbehoud)

Typen binnensportaccommodaties en gebruiksmogelijkheden NOC-NSF:

	Sporthal 1		Sporthal 2		Sporthal 3		Sportzaal 1 ***		Sportzaal 2		Sportzaal 3**		KVLO BO	Gymnastiekzaal
Afmeting	24x44		28x44		28x48		13x22		16x28		22x28		14x22	12x21
Oppervlakte	1056		1232		1344		286		448		616		308	252
Hoogte	7		7		7		7		7		7		5,5 of 7	5,5
Type accommodatie	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal spelers*	*Aantal velden*	*Aantal velden*
Badminton	7	28	7	28	9	36	1	4	3	12	3	12	1	1 (hoogte)
Volleybal	3	54*	4	72*	4	72*	1	18*	1	18*	2	36*	1	1 (hoogte)
Basketball	1	16*	2	32*	3	48*			1	16*	1	16*		
Indoor tennis	1	4	1	4	1	4								
Zaal handbal	1	20*	1	20*	1	20*								
Zaal hockey	1	18*	1	18*	1	18*								
Zaal voetbal	1	16*	1	16*	1	16*								
Zaal korfbal	1	22*	1	22*	1	22*								
Tafeltennis tafels	1		1		1									
Badminton	6,1x13,4		6,1x13,4		6,1x13,4		6,1x13,4		6,1x13,4		6,1x13,4		6,1 x 13,4	6,1x13,4
Volleybal	9x18		9x18		9x18		9x18		9x18		9x18		9 x18	9x18
Basketball	15x28		14x26		14x26				14x26		14x26			
Indoor tennis	10,97x23,77		10,97x23,77		10,97x23,77									
Zaal handbal	20x40		20x40		20x40									
Zaal hockey	20x40		20x40		20x40									
Zaal voetbal	20x40		20x40		20x40									
Zaal korfbal	20x40		20x40		20x40									

Aan de ene kant biedt een gymzaal die voldoet aan de standaard normen qua afmetingen (252 m2) meer mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik. Aan de andere kant is het gebruik van de toekomstige gymzaal in Woerdense Verlaat waarschijnlijk een stuk beperkter in aantal uren gebruik en aantallen gebruikers dan ander gymzalen in onze gemeente. De groepen van basisschool De Meent zijn een stuk kleiner dan de gemiddelde basisschoolklas. Voor nu gaan wij uit van de 450 m2 BVO die wij hebben opgenomen in het strategisch plan onderwijs en huisvesting voor de sportfunctie. Hierbij is rekening gehouden met extra bergruimte voor spinningfietsen. In het ontwerpproces willen wij graag samen met de architect, de vaste gebruikers en mogelijke medegebruikers nader kijken naar slimme manieren om de gymnastiekzaal voor zoveel mogelijk activiteiten te kunnen benutten, met tegelijkertijd niet meer vierkante meters dan nodig is om die activiteiten goed uit te kunnen voeren. De standaard maten van een gymnastieklokaal zijn daarbij wat ons betreft niet persé leidend.

Ruimte Vereniging Beatrix
De Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix krijgt de beschikking over een eigen ruimte van 100 m2 met bar en bergruimte. De vereniging is een echte dorpsvereniging met 140 leden en veel vrijwilligers die altijd bereid zijn een handje te helpen. Vereniging Beatrix vindt het belangrijk dat de positie van de Vereniging voor de bewoners van Woerdense Verlaat herkenbaar is en streeft naar een mooie en zichtbare positie in het IKC gebouw.

De officiële doelstelling van de vereniging volgens de statuten:

"De vereniging stelt zich ten doel: Het stichten en in stand houden van een verenigingsgebouw, ter bevordering van de christelijke levensactie in het algemeen.
Zij tracht dit doel te bereiken door:
1. Het houden van vergaderingen in de ruimste zin des woords
2. Het exploiteren van het te stichten, dan wel gestichte verenigingsgebouw, in de ruimste zin des woords
De vereniging is opgericht op 9-11-1951 en is thans aangegaan voor onbepaalde tijd"

Alhoewel de doelstelling zoals omschreven in de statuten nog steeds van toepassing is, geeft de vereniging Beatrix hier een modernere invulling aan. Om het dorp levendig te houden voor jong en oud, wil Verenigingsgebouw Beatrix een ontmoetingsplek zijn voor alle leden van de vereniging, de dorpsbewoners en gasten van buiten Woerdense Verlaat. Zij wil dit bereiken door het organiseren van diverse bijeenkomsten. Gedacht wordt aan vergaderingen, sport, activiteiten voor jong en oud en festiviteiten zoals Sinterklaas, Koningsdag en een burendag.

De partijen die nu activiteiten organiseren in het huidige Beatrix gebouw zijn BEAktief (spinning), kerken (jeugdclubs), de ouderencontactcommissie (ouderencontactmiddagen), de ouderengym en de biljartclub. In een nieuw gebouw verwacht de vereniging Beatrix ook ruimte te bieden aan een dartclub en mogelijk andere initiatieven. De vereniging Beatrix zelf gebruikt het gebouw als vergaderruimte, voor kleinschalige feesten en partijen, toneeluitvoeringen, viering Koningsdag, burendag, een jaarlijkse rommelmarkt en playbackshows. In het nieuwe IKC zullen deze activiteiten plaatsvinden in de eigen ruimte, de gymzaal of de gemeenschappelijke ruimte. In het strategisch plan onderwijshuisvesting gingen we uit van een ruimte van 300 m2 bruto vloeroppervlakte, inclusief aparte entree, keuken en toiletten. Van deze ruimte zou Vereniging Beatrix hoofdgebruiker zijn, met mogelijkheden voor medegebruik van de andere IKC partners. Nader overleg met alle IKC partners heeft geleid tot een nieuw voorstel waarin de specifieke ruimte van Beatrix wordt teruggebracht met 200 m2 tot 100 m2 bruto vloeroppervlakte, en er daarnaast een gemeenschappelijke ruimte komt van 150 m2 bruto vloeroppervlakte, waar alle partners ongeveer in gelijke mate gebruik van maken (zie ook kopje gemeenschappelijke ruimte).

De vereniging beschikt in het huidige pand nu over een Drank en Horeca vergunning type B. Ook in het nieuwe gebouw is het plan om de eigen ruimte open te stellen voor een hapje en een drankje. Bij de bouw zal rekening moeten worden houden met het Besluit Eisen Inrichtingen Drank en Horecawet (bijvoorbeeld de ruimte waar alcohol geschonken wordt, moet afsluitbaar zijn van andere ruimten in het IKC).

Gemeenschappelijke ruimte
In het IKC is een gemeenschappelijke ruimte van 150 m2 bruto vloeroppervlakte opgenomen, die door De Meent, Polderpret en Vereniging Beatrix naar verwachting ongeveer evenveel zal worden gebruikt. Tijdens onderwijstijd heeft De Meent het eerste gebruiksrecht voor de gemeenschappelijke ruimte.Deze ruimte moet nog verder vorm krijgen in het ontwerpproces, maar voor nu wordt gedacht aan een gemeenschappelijke entree en toiletten met garderobe voor personeel van het IKC en bezoekers van activiteiten in het IKC. Daarnaast wordt gedacht aan een ruimte die gebruikt kan worden voor sociale activiteiten voor het dorp, onderwijsactiviteiten (leerplein) , buitenschoolse opvang, vergaderruimte en lunchplek voor personeel en activiteiten van zorgpartijen rondom het kind (bijvoorbeeld kinderfysio). Gemeente en Vereniging Beatrix zijn in hun afspraken overeen gekomen dat de gemeente in de gemeenschappelijke ruimte een keuken plaatst, waarvan Vereniging Beatrix de hoofdgebruiker is, maar die De Meent en Polderpret ook kunnen gebruiken.

Buitenruimte
Net als bij de andere IKC heeft de gemeente het uitgangspunt om de buitenruimte rond het IKC openbaar te maken, zodat kinderen ook na schooltijd hier kunnen spelen en er een extra sport- en spelvoorziening voor het dorp ontstaat. Vanuit de Vereniging Beatrix en de dorpsraad bestaat de wens om huidige voorzieningen als een trapveldje (of een andere voetbalvoorziening) en een jeu de boulesbaan voor het dorp terug te laten keren in het ontwerp. Ook komt er een terras in de buitenruimte.

Medegebruik van het IKC

<u>Organisaties met aanbod rondom het kind</u>
Er is al een aantal organisaties met aanbod rondom het kind, dat al betrokken is bij het onderwijs en kinderopvang in Woerdense Verlaat, en al medegebruik maakt van ruimten in het huidige schoolgebouw. De kans is groot dat zij ook een plek willen en kunnen vinden in het nieuwe IKC. Dit wordt nader bepaald in de loop van het project.

Bibliotheek Rijn en Venen
Hierbij zou gedacht kunnen worden aan een combinatie van een digitaal uitleenpunt, het concept Bibliotheek op School en medegebruik van multifunctionele ruimte voor activiteiten op het gebied van leesbevordering/aanpak laaggeletterdheid. Op deze manier is de ruimtebehoefte van de bibliotheek in te passen in de vierkante meters van het IKC. De schoolbesturen hebben een gezamenlijke aanvraag voor onderwijssubsidie ingediend, waar Bibliotheek op School een vast onderdeel van uit maakt voor alle scholen in de gemeente.

Centrum voor Jeugd en Gezin
Het CJG is nu ook regelmatig op basisschool De Meent aanwezig, voor spreekuren vanuit het Jeugd- en Gezinsteam, logopedie, schoolarts en sociaal pedagogische begeleiding op school. Naar verwachting zullen zij ook in het nieuwe IKC regelmatig gebruik maken van spreekruimte van het onderwijs voor ondersteuning van kinderen op locatie en overleg met medewerkers van het IKC. Ook de gemeenschappelijke ruimte en de gymzaal zijn hiervoor in te zetten. Een consultatiebureaufunctie in het IKC is voor het CJG niet haalbaar. Er zijn al drie consultatiebureaufuncties in de gemeente, in Nieuwkoop, Ter Aar en Nieuwveen. In Nieuwveen is de functie al beperkt tot één dagdeel in de week. Het dorp Woerdense Verlaat heeft niet voldoende inwoners om een zelfstandige consultatiebureaufunctie te organiseren.

Diverse aanbieders zorg en ondersteuning van kinderen
Op basisschool De Meent werkt samen met diverse, andere aanbieders zoals een fysiotherapeut, diverse soorten coaching en logopedie. Zij zullen waarschijnlijk in het IKC medegebruik kunnen maken van bijvoorbeeld een spreekruimte, de gemeenschappelijke ruimte of de gymzaal.

Culturele, sportieve en sociale verenigingen

Stichting BEAktief
Deze indoor cycling club biedt spinninglessen aan, momenteel ongeveer 5 uur in de week. Zij beschikken nu over een aparte ruimte in het huidige verenigingsgebouw Beatrix. Met toevoeging van extra bergruimte bij de gymzaal voor de spinningfietsen zouden zij gebruik kunnen maken van de gymzaal van het IKC.

Jeugdclubs en ouderenclub
De jeugdclubs en ouderenclub organiseren bijeenkomsten in het huidige Beatrixgebouw. Deze bijeenkomsten gaan in de toekomst in het nieuwe IKC plaatsvinden. De jeugdclubs zijn geïnitieerd door de plaatselijke kerken. De ouderencontactcommissie organiseert ouderencontactmiddagen en ouderengym. Zowel de jeugdclubs als de ouderenclub kunnen gebruik gaan maken van de ruimte van Beatrix, de gemeenschappelijke ruimte en de gymzaal.

Biljartclub en dartclub
De biljartclub en dartclub maken nu regelmatig gebruik van het huidige Beatrixgebouw. Het idee is dat zij in de toekomst ook gebruik blijven maken van de ruimte van Beatrix of de gemeenschappelijke ruimte in het IKC.

Deze overwegingen leiden tot een volgende eerste raming van de benodigde vaste ruimtes binnen het IKC:

Functie	Binnenruimte	Buitenruimte	Opmerkingen
Basisonderwijs	427 m2 BVO	300 m2*	1 school met 55 leerlingen
Kinderopvang	90 m2 BVO	36 m2**	1 groep kinderdagverblijf/ Peuteropvang, BSO activiteiten in gemeenschappelijke ruimte
Ruimte Vereniging Beatrix	100 m2 BVO	0	Zaal met bar en bergruimte
Gemeenschappelijke ruimte	150 m2 BVO	87 m2 terras	Zaal met keuken, gemeenschappelijke entree, garderobe (MIVA)toilet en bergruimte.
Sport	450 m2 BVO	0	gymzaal 21 x 12 m, 2 kleedkamers, 1 berging Interne zaalhoogte: 5,5 meter
Totaal	1217 m2 BVO	minimaal 423 m2	

* De minimale norm vanuit de verordening onderwijshuisvesting. Waar mogelijk creëren we meer buitenruimte. We streven ernaar de buitenruimte vanuit onderwijs openbaar te maken en te combineren met een openbare speelvoorziening, met behoud van huidige voorzieningen als voetbalplek en jeu de boules baan.
** Er vanuit gaande dat Polderpret daarnaast ook gebruikt maakt van de openbare buitenruimte.

Afspraken gemeente en Vereniging Beatrix

Om de plannen uit de intentieverklaring van PCB de Meent, KDV Polderpret, De Dorpsraad en verenigingsgebouw Beatrix te kunnen realiseren zal er grond beschikbaar gesteld moeten worden waar de Vereniging Beatrix nu eigenaar van is. De vereniging is bereid hieraan mee te werken. Na overleg zijn gemeente en vereniging Beatrix tot voorlopige overeenstemming gekomen over de voorwaarden voor aankoop van de grond en deelname in het IKC. Deze overeenstemming is onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad met de startnotitie IKC Woerdense Verlaat.

<u>Aankoop grond en gebouw en eigendom nieuw gebouw</u>
De gemeente heeft het huidige gebouw en de grond eronder laten taxeren. De gemeente is voornemens het huidige gebouw en de grond eronder te kopen van Vereniging Beatrix tegen de getaxeerde waarde. De gemeente biedt Vereniging Beatrix vervolgens de mogelijkheid om eigenaar te worden van een deel van het nieuwe IKC voor een bedrag dat gelijk staat aan de geraamde ontwikkelkosten voor dit gebouwgedeelte. Dit bedrag is gebaseerd op de geraamde bouwkosten voor de eigen ruimte van de vereniging, plus de geraamde kosten voor de plaatsing van een door de vereniging gewenste keuken in de gemeenschappelijke ruimte. Voor dit bedrag mag Vereniging Beatrix de volgende zaken verwachten:

- eigendom van 100 m2 binnenruimte voor enkel eigen gebruik met een bar en een bergruimte;
- een kosteloos recht van opstal met onbepaalde looptijd voor de grond onder het eigen gebouwgedeelte;
- mogelijkheid voor medegebruik van de gemeenschappelijke ruimte met een zaal van 75 m2 netto vloeroppervlakte, gezamenlijke entree, garderobe en toiletten, hiervoor betaalt vereniging Beatrix een vergoeding ten hoogte van 1/3 deel van de daadwerkelijke exploitatielasten inclusief groot onderhoud.
- een terras van 87 m2 als onderdeel van de buitenruimte van het IKC;
- mogelijkheid voor medegebruik van de gymzaal voor activiteiten, plus de mogelijkheid om deze gymzaal tegen een beheervergoeding te beheren en te verhuren aan derden;
- het gebouw zal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2021 en het Besluit Inrichting Eisen Drank en Horecawet. De gemeente heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid en gezondheid een stap verder te gaan, bijvoorbeeld door realisatie van een energieneutraal gebouw;
- De gemeente zal de eigen ruimte gebruiksklaar opleveren (inclusief afgewerkte vloeren en muren, aansluitingen voor water en elektra, exclusief los en vast meubilair);
- De gemeente zorgt voor de initiële inrichting van de gemeenschappelijke ruimte, inclusief een keuken met vijf pits kookplaat met oven, afzuiginstallatie, ruime koel- en vriesapparatuur, magnetron en vaatwasser.

Bouwheerschap

De gemeente zal als bouwheer van het hele gebouw de verantwoordelijkheid voor beheersing van het bouwbudget dragen. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijkheid zal nemen voor eventuele overschrijding van het bouwbudget, maar ook (vanzelfsprekend in overleg met gebruikers) definitieve besluiten zal nemen m.b.t het ontwerp en bestek van het gebouw, met inachtneming van de hierboven genoemde minimale eisen. De gemeente zal als bouwheer het kader van het programma van eisen hanteren dat in overleg met Vereniging Beatrix, SPCO en Polderpret wordt opgesteld.

Na aftrek van de benodigde investering in de eigen ruimte, houdt Vereniging Beatrix aan de verkoop van het gebouw een bedrag over, wat de vereniging kan besteden aan:

- aflossing van de hypotheek op het bestaande gebouw
- het creëren van een reserve voor groot onderhoud aan het nieuwe gebouw voor een periode van 40 jaar
- inrichting van de eigen ruimte
- eventuele andere opstartkosten en overgangskosten

Uitgangspunt is dat de Vereniging Beatrix zelf haar deel van het gebouw onderhoudt, beheert en exploiteert. De vereniging neemt de kosten voor groot en klein onderhoud, water, energie, OZB-gebruiker en schoonmaak op zich. Om kosten te besparen, kan klein onderhoud en schoonmaak door vrijwilligers worden gedaan. We vinden het belangrijk dat het IKC Woerdense Verlaat ook op lange termijn goed onderhouden wordt. Voor het groot onderhoud is de vereniging verplicht afspraken vast te leggen met de eigenaar/eigenaren van de overige gebouwgedeeltes en bij te dragen aan de gezamenlijke uitvoering van een MJOP (meerjarenonderhoudsplanning). Hiervoor moet een jaarlijkse reservering gemaakt worden om de onderhoudsreserve op te bouwen, of een deel van de inkomsten vanuit de verkoop van de grond apart worden gezet. Dit wordt opgenomen in een intentieovereenkomst tussen Vereniging Beatrix en gemeente.

Recht van opstal

De Vereniging Beatrix krijgt recht van opstal voor de onderliggende grond onder het eigen gebouwgedeelte. Dit recht van opstal zal een looptijd krijgen voor onbepaalde tijd, zodat de vereniging de zekerheid heeft dat zolang de vereniging voort bestaat, zij haar activiteiten in de gemeenschapsruimte in het IKC kan ontplooien. De gemeente blijft eigenaar van de grond zodat, mocht Vereniging Beatrix ophouden te bestaan, de gemeente invloed houdt op de toekomstige nieuwe bestemming van het gebouwgedeelte en de verenigbaarheid van zo'n nieuwe bestemming met onderwijs en kinderopvang. In de akte van de vestiging van opstalrecht of anderszins stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

- De activiteiten van de Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix zullen beantwoorden aan de maatschappelijke bestemming en dienen zich te verdragen met het onderwijs van De Meent;
- In het afgesproken gebruik zal geen onderbreking plaatsvinden;
- Het opstalrecht mag niet worden verkocht of op een andere manier overgedragen zonder toestemming van de gemeente;
- Gedurende het opstalrecht mag het gebouw niet aanvullend bezwaard worden met zakelijke rechten zonder toestemming van de gemeente.
- Als de Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix ophoudt te bestaan, dan vervalt het recht van opstal en is de gemeente weer volledig eigenaar. De gemeente betaalt dan (de vereffenaars van) de vereniging een vergoeding voor de opstal.

Beheer gymzaal
Vereniging Beatrix voert het dagelijks beheer van de gymzaal uit. Dit houdt in: klein onderhoud, kleine dagelijkse beheertaken, schoonmaak en verhuur aan derden. Voor het beheer van de gymzaal ontvangt Vereniging Beatrix van de gemeente een vergoeding. Daarnaast kan de Vereniging Beatrix de inkomsten uit verhuur van de gymzaal aan verenigingen behouden.
De gemeente stelt hiervoor jaarlijks de tarieven vast. De Vereniging heeft de mogelijkheid om een lagere huur te vragen aan verhuurders in onderling overleg. De gymzaal moet gratis ter beschikking worden gesteld voor het bewegingsonderwijs van groep 1 t/m 8 van De Meent.

Ontwerpproces
De vereniging is samen met de andere partijen partner in het ontwerpproces. De vereniging kan in dit proces meedenken over het ontwerp en wensen inbrengen. Elke fase van het ontwerpproces (programma van eisen, schetsontwerp, voorlopig en definitief ontwerp) wordt uitgebreid doorgenomen met de betrokken partijen. De door de vereniging gewenste positie aan Leeuwerikstraat heeft onze voorkeur, maar hangt mede af van het ontwerpproces en is geen bindende afspraak. De gemeente ziet het ontwerpproces als een gelegenheid voor alle partijen om nieuwe inzichten op te doen qua gebruik en positionering van ruimten. We streven naar een oplossing die mooi en zichtbaar is. Belangrijk is dat de positie van de Vereniging voor de bewoners van Woerdense Verlaat herkenbaar is.

Afwerkingsniveau en inrichtingskosten
De gemeente zal de verenigingsruimte gebruiksklaar opleveren (inclusief afgewerkte vloeren en muren, aansluitingen voor water en elektra, exclusief meubilair). De kosten van de inrichting van het gebouw zijn voor de Vereniging Beatrix. Eerder is besproken dat de vereniging mogelijk zelf de eigen ruimte afbouwt. Als de vereniging eventueel zelf dingen wil afbouwen, vergoedt de gemeente hiervoor een bedrag (in de vorm van inrichtingskosten) zoals opgegeven door de aannemer. Het gedeelte dat de vereniging zelf afbouwt kunnen we in onderling overleg bepalen en is afhankelijk van de wensen van de vereniging zelf en de technische specificaties van het gebouw. Voorwaarde is wel het zelf afbouwen niet leidt tot vertraging in de oplevering van het IKC als geheel.

Buitenruimte
Momenteel zijn er een trapveldje en een jeu de boules baan op het terrein aanwezig. De Gemeente Nieuwkoop houdt rekening met terugkeer van deze functies bij het ontwerp van de nieuwe buitenruimte. We streven ernaar een voetbalvoorziening en jeu de boules baan te integreren met de buitenruimte van het onderwijs en dit openbaar te maken. Bij het IKC ontwikkelen we ook zo veel mogelijk groene buitenruimte.

Eigendom, beheer en exploitatie

De afspraken over eigendom, beheer en exploitatie zullen we in een later stadium van dit project verder uitwerken. Op basis van gesprekken met de IKC partners zijn we tot de volgende kaders en opties gekomen.

Eigendomsverhoudingen en VVE
De gemeente en de Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix worden naar rato van vloeroppervlak juridisch eigenaar van het pand van het IKC Woerdense Verlaat. Voor het onderwijsgedeelte van het IKC Woerdense Verlaat gaan gemeente en schoolbestuur een ingebruikgevingsovereenkomst aan of de gemeente draagt het economisch eigendom van het onderwijsgedeelte over aan het schoolbestuur, conform de Wet op het primair onderwijs. De gemeente verhuurt exclusieve ruimten aan de kinderopvang.

De eigendomsverhoudingen zullen worden vastgelegd in een splitsingsakte. In de akte van splitsing staat ook een omschrijving van welke gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke niet. Daarnaast wordt erin bepaald welke zaken gemeenschappelijk of privé zijn. Dit wordt opgenomen in een reglement. De VVE behartigt de belangen van de gezamenlijke eigenaren en voert het beheer over de gemeenschappelijke zaken, gedeelten en financiën.

Voor de inrichting van de VVE zijn verschillende varianten mogelijk die we in een later stadium met de betrokken partijen uit zullen werken:

- De VVE bestaat uit de eigenaren Vereniging Beatrix en de gemeente Nieuwkoop (de gemeente heeft een ingebruikgevingsovereenkomst met SPCO Groene Hart);
- De VVE bestaat uit de Vereniging Beatrix, SPCO Groene Hart en de gemeente Nieuwkoop (voor het gedeelte van de kinderopvang en de gymzaal);
- De VVE bestaat uit de Vereniging Beatrix en SPCO Groene Hart. Hierbij vertegenwoordigt SPCO Groene Hart het onderwijs, de gymzaal en de kinderopvang.

Voor het beheer en de exploitatie van het IKC hebben we de volgende afspraken gemaakt met de betrokken partijen:

<u>Algemene afspraken:</u>
- Gebruikers onderhouden hun eigen gebouwgedeelte naar behoren;
- Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte geldt een nader af te spreken kwaliteitsstandaard.
- In de gemeenschappelijke ruimte wordt geen alcohol geschonken en genuttigd tijdens en rondom schooltijd. Ook worden er geen uitingen van alcoholconsumptie structureel aangebracht in de gemeenschappelijke ruimte of aan de buitenkant van het gebouw.
- Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte vindt in onderling overleg plaats en wordt tijdig gepland.
- Rechten en plichten met betrekking tot onderhoud en exploitatie worden in een later stadium definitief vastgelegd, afhankelijk van te kiezen eigendomsconstructie.
- Er worden afspraken vastgelegd over (de kosten van) het gebruik en onderhoud van de buitenruimte die recht doen aan het multifunctionele gebruik en het openbare karakter.

Afspraken met de Vereniging tot behoud van gebouw Beatrix:

- De Vereniging Beatrix wordt eigenaar van eigen gebouwgedeelte en onderhoudt, beheert en exploiteert zelf haar deel. De vereniging neemt de kosten voor groot en klein onderhoud, water, energie, OZB-gebruiker en schoonmaak op zich.
- Voor het groot onderhoud verplicht de vereniging zich afspraken vast te leggen met de eigenaar/eigenaren van de overige gebouwgedeeltes en bij te dragen aan de gezamenlijke uitvoering van een MJOP (meerjarenonderhoudsplanning). Hiervoor moet een jaarlijkse reservering gemaakt worden om de onderhoudsreserve op te bouwen.
- Vereniging Beatrix neemt 1/3 deel van de kosten voor gebruik, beheer en onderhoud inclusief groot onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte op zich
- Het facilitaire beheer van de gymzaal wordt belegd bij de Vereniging Beatrix. Het facilitaire beheer bestaat onder andere uit het verhuur van de ruimte en coördinatie van het gebruik ervan, sleutelbeheer, klein dagelijks onderhoud en schoonmaak. Hiervoor ontvangt Vereniging Beatrix een beheervergoeding van de gemeente.
- Wanneer Vereniging Beatrix ophoudt te bestaan, valt het eigendom van het gebouw terug aan de gemeente. De gemeente betaalt de vereniging een vergoeding voor de opstal.
- Gemeente en Vereniging Beatrix nemen afspraken uit deze startnotitie voorafgaand aan de notariële vastlegging, op in een intentieovereenkomst

Afspraken met de kinderopvangorganisatie Polderpret:

- Polderpret neemt 1/3 deel van de kosten voor gebruik, beheer en onderhoud inclusief groot onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte op zich.

Voor het eigendom van het gedeelte van Polderpret zijn twee varianten mogelijk:
variant A:

- Gemeente blijft eigenaar van het gebouwgedeelte van de kinderopvang en verhuurt dit aan de kinderopvangorganisatie tegen een marktconform huurtarief dat ook bij andere IKC in de gemeente voor kinderopvang gehanteerd wordt.
- Gemeente blijft als verhuurder verantwoordelijk voor de lange termijn, d.w.z. onderhoud, heffingen e.d.
- Polderpret betaalt gebruikerslasten zoals elektra, water, servicekosten voor beheer van de eigen ruimte.Een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 tot 15 jaar, met mogelijkheid tot verlenging. Wanneer Polderpret de huurperiode niet verlengt, zoekt de gemeente in overleg met SPCO en Vereniging Beatrix een nieuwe kinderopvangorganisatie. Als geen dan wel geen kinderopvangorganisatie waarmee SPCO en Vereniging Beatrix kunnen instemmen gevonden is binnen een nader te bepalen termijn, zoekt de gemeente in overleg met SPCO en Vereniging Beatrix een nieuwe huurder waarmee SPCO en Vereniging Beatrix kunnen instemmen. SPCO en Vereniging Beatrix zullen deze instemming niet op onredelijke gronden weigeren.

variant B;

- De gemeente draagt het juridisch eigendom van de ruimte over aan SPCO, waarbij SPCO, gemeente en Polderpret een 3-partijenovereenkomst aangaan.
- Polderpret gaat met SPCO een huurovereenkomst aan en betaalt aan SPCO de daadwerkelijke exploitatiekosten voor de ruimte, inclusief groot onderhoud.
- Polderpret betaalt aan de gemeente een vergoeding voor stichtingskosten, dat gelijk is aan het marktconforme huurtarief, met aftrek van de component groot onderhoud.
- Een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 tot 15 jaar, met mogelijkheid tot verlenging. Wanneer Polderpret de huurperiode niet verlengt, zoekt de gemeente in overleg met SPCO en Vereniging Beatrix een nieuwe kinderopvangorganisatie. Als geen dan wel geen kinderopvangorganisatie waarmee SPCO en Vereniging Beatrix kunnen instemmen gevonden is binnen een nader te bepalen termijn, zoekt de gemeente in overleg met SPCO en Vereniging Beatrix een nieuwe huurder waarmee SPCO en Vereniging Beatrix kunnen instemmen. SPCO en Vereniging Beatrix zullen deze instemming niet op onredelijke gronden weigeren. De gemeente is verantwoordelijk voor leegstand van het kinderopvanggedeelte.

Afspraken met SPCO Groene Hart

- Voor het onderwijsgedeelte van het IKC Woerdense Verlaat gaan gemeente en schoolbestuur een ofwel ingebruikgevingsovereenkomst aan ofwel de gemeente draagt het juridisch eigendom van het onderwijsgedeelte over aan SPCO Groene Hart, conform de Wet op het primair onderwijs. In beide gevallen blijven onderlinge rechten en verplichtingen gelijk.SPCO Groene Hart is conform Wpo en verordening verantwoordelijk voor onderhoud en exploitatie van het onderwijsgedeelte.
- In geval de gemeente de onderwijsruimte in gebruik geeft aan SPCO, maken SPCO en de gemeente afspraken over groot onderhoud en de uitvoering van een MJOP voor wat betreft de delen van het gebouw waar SPCO gebruik van maakt. Als SPCO de eigendom van de onderwijsruimten verkrijgt maakt SPCO met de overige eigenaar(s) afspraken over en draagt SPCO bij in de kosten van het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- SPCO kan nimmer gehouden worden onderwijsmiddelen aan te wenden voor de exploitatie van andere functies dan het door SPCO gegeven onderwijs.
- De activiteiten en huurders/gebruikers van het IKC dienen zich te allen tijde te verdragen met het onderwijs van De Meent.
- Wanneer de eigendom van de ruimten van de Vereniging Beatrix in het gebouw terugvalt aan de gemeente en de gemeente deze ruimten wil vervreemden, verhuren of in gebruik geven, heeft de gemeente daarvoor de instemming van SPCO nodig. SPCO zal deze instemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- Als de gemeente de gymzaal, gemeenschappelijke ruimte en kinderopvangruimte wil vervreemden, verhuren of in gebruik geven (anders dan aan Vereniging Beatrix of Polderpret) heeft de gemeente daarvoor de instemming van SPCO nodig. SPCO zal deze instemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- Gemeente en SPCO sluiten een bouwheerovereenkomst af met rechten en plichten over en weer voorafgaand aan de ontwikkeling van het IKC.

Herontwikkeling huidige schoollocatie

Basisschool de Meent is momenteel gelegen aan de Korte Meentweg 13, vlak bij de locatie van het nieuwe IKC. De gemeente heeft enige tijd geleden de grond aangekocht. Als de basisschool naar het nieuwe IKC verhuist, zal de oude school gesloopt worden en is er ruimte voor woningbouw. Er is nog geen programma opgesteld voor herontwikkeling van dit perceel. Uit een eerste verkenning van de mogelijkheden komt naar voren dat op basis van de beschikbare ruimte 10 rijwoningen of 6 twee onder een kapwoningen gebouwd worden. De bouw van appartementen zou ook een optie kunnen zijn. Bij de berekening is rekening gehouden dat de parkeerplaatsen ook op de locatie van de oude school gerealiseerd gaan worden. Wellicht is het interessant om in een later stadium te onderzoeken of deze parkeerplaatsen ook op een nabijgelegen locatie gerealiseerd kunnen worden.

De herontwikkeling van de huidige schoollocatie zal pas van start kunnen gaan nadat De Meent het nieuwe IKC betrokken heeft en de huidige school gesloopt kan worden. De herontwikkeling zal daarom als project losstaan van de ontwikkeling van het IKC. Dit biedt ook ruimte om nader onderzoek te doen naar de behoefte aan diverse typen woningen in het dorp.

Participatie en communicatie

Het project kent de volgende stakeholders:

‘Kernpartners’ van het IKC: SPCO, Kinderdagverblijf Polderpret en Vereniging Beatrix. Zij werken in een stuurgroep, projectgroep en werkgroepen actief mee aan het ontwerp van het gebouw en de samenwerking binnen het gebouw.

Dorpsraad: Zij worden regelmatig geïnformeerd via de gemeente en kunnen gevraagd en ongevraagd advies geven met betrekking tot aspecten aan de IKC ontwikkeling die van belang zijn voor het hele dorp. Te denken valt aan de verkeersafwikkeling, de inrichting van de openbare ruimte, een openbaar speelplein e.d.

Ouders en leerlingen onderwijs en opvang: Zij worden regelmatig geïnformeerd via de kernpartners, door middel van bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Mogelijk worden zij vanuit het onderwijs en de opvang betrokken bij het uitwerken van enkele aspecten van de inhoudelijke samenwerking.

Verenigingen in Woerdense Verlaat: Zij worden op een paar momenten gevraagd naar hun mening/wensen m.b.t. medegebruik van ruimten in het IKC (gemeenschapsruimte, medegebruik onderwijsruimten en gymzaal). Waar mogelijk wordt rekening gehouden met deze wensen om een zo multifunctioneel mogelijk gebruik van het IKC te faciliteren.

Eigenaren van ander maatschappelijk vastgoed in Woerdense Verlaat (zoals de kerk): met name in de initiatieffase en definitiefase zal afstemming plaatsvinden over ruimtebehoefte voor maatschappelijke partijen.

Direct omwonenden van de locatie van het IKC: zij worden als aparte groep regelmatig benaderd door de gemeente en kunnen meedenken over zaken als verkeer, parkeren, precieze locatie van het IKC op het perceel, groen rondom het IKC, openbare speelruimte. Waar mogelijk verwerken we hun input om zoveel mogelijk draagvlak voor het project in de buurt te creëren. De gemeente bekijkt de mogelijkheden voor het inzetten van het participatieplatform Denk Mee Nieuwkoop voor deze doelgroep.

Alle inwoners van Woerdense Verlaat: zij worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het project via huis- aan huis nieuwsbrieven. Zij hebben input mogen leveren op de keuze voor de locatie en mogen input leveren op de inrichting van de openbare buitenruimte rond het IKC. De gemeente bekijkt de mogelijkheden voor het inzetten van het participatieplatform Denk Mee Nieuwkoop voor deze doelgroep.

Alle inwoners van de gemeente: zij worden af en toe geïnformeerd als er een bijzondere stap is gezet in het project (bijvoorbeeld locatiekeuze, start bouw, opening). Dit zal gebeuren via de reguliere communicatiekanalen van de gemeente zoals Nieuwkoop Nieuws en social media.

Financieel kader

Een globale kostenraming voor het project is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage van het geactualiseerde strategisch plan onderwijs en huisvesting. Deze raming is gebaseerd op de kosten van de eerste twee IKC en een berekening van het aantal benodigde vierkante meters. Op basis van de uitwerking in deze startnotitie blijft het benodigde investeringsbudget voor het IKC Woerdense Verlaat passen binnen deze raming.

Op basis van een definitieve ruimtestaat en ontwikkelingen in de bouwmarkt zal de gemeente in overleg met de bouwbegeleider voorafgaand aan de ontwerpfase een projectbudget vaststellen waarop tijdens het project gestuurd zal worden. Dit budget zal verdeeld worden over diverse posten voor voorbereiding en uitvoering.

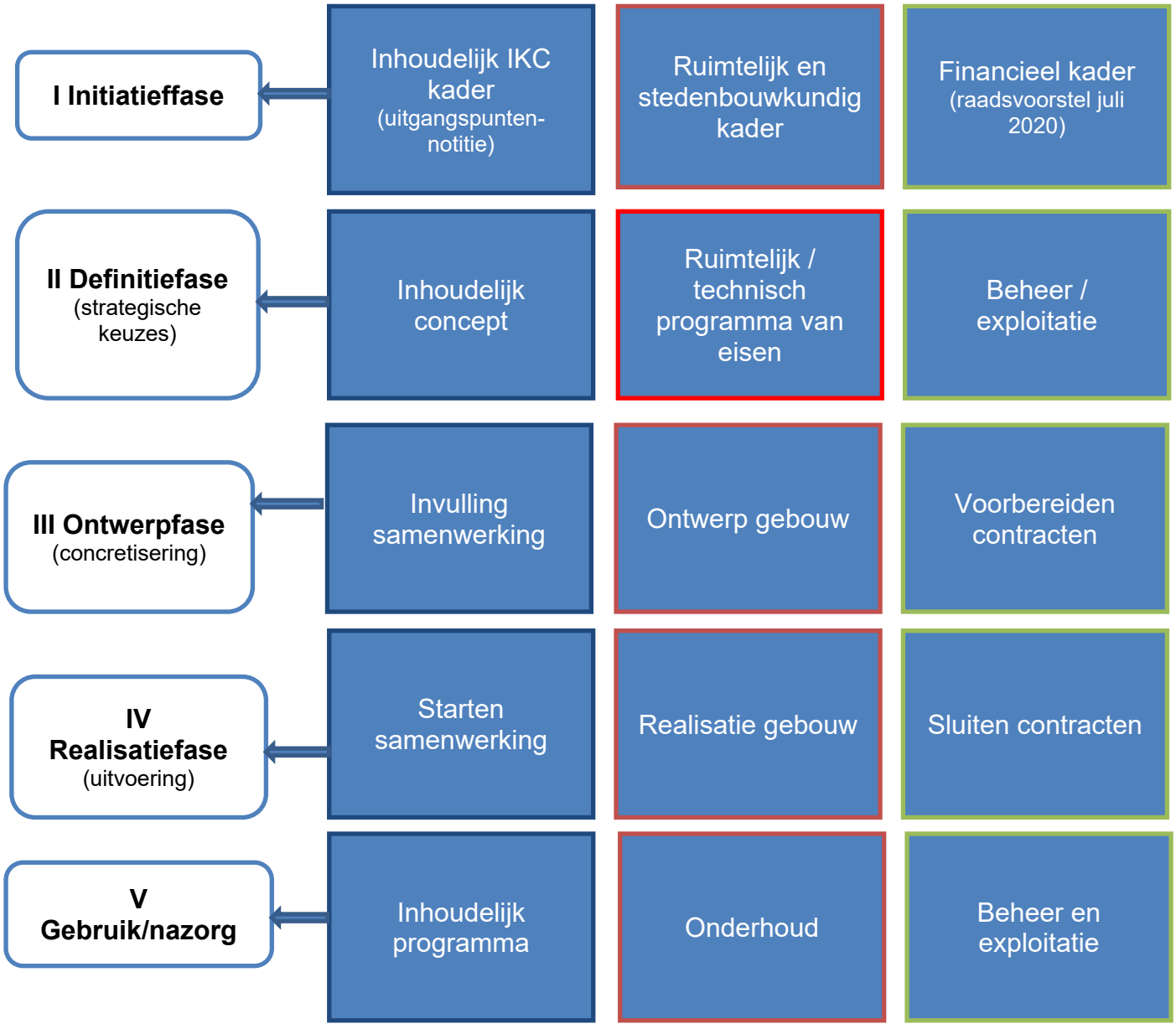
Tijdens elke fase van het project (SO, VO, DO, bestek) zullen de kosten van het ontwerp doorgerekend worden. Indien de kosten van het ontwerp uitstijgen boven het beschikbare budget voor bouwkosten in het projectbudget, zal het ontwerpteam aan de projectgroep een lijst met aanpassingen voorstellen om de kosten voor het ontwerp weer binnen het projectbudget te brengen. De projectgroep zal hierover een advies uitbrengen aan het bestuurlijk overleg. De gemeente staat als bouwheer in ieder geval garant voor een niveau van afwerking van het gebouw conform Bouwbesluit 2021, inclusief de BENG (bijna-energieneutraal) eis. Met betrekking tot wensen van gebruikers die boven dit niveau uitstijgen, zal de gemeente als bouwheer besluiten of dit meegefinancierd kan worden in het gemeentelijke projectbudget. Indien hier geen financiële ruimte voor is, wordt de wens ofwel losgelaten, ofwel aan de gebruikers gevraagd om hieraan mee te betalen. Afspraken over eventuele financiële bijdragen van gebruikers worden schriftelijk vastgelegd en door betrokken partijen ondertekend.

Wanneer het ontwerp is afgerond, zal de gemeente een aanvraag bouwkrediet doen bij de gemeenteraad. Bij een akkoord van de gemeenteraad komt het budget voor de bouw van het IKC definitief beschikbaar.

Voor het onderwijsgedeelte is SPCO Groene Hart financieel verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en inrichting. Voor de ruimte van Vereniging Beatrix ligt deze verantwoordelijkheid bij Vereniging Beatrix. Voor het kinderopvanggedeelte zal Polderpret zelf de servicelasten dragen, de gemeente is als verhuurder wel verantwoordelijk voor een bijdrage aan het groot onderhoud. Dit kan gedekt worden uit de huurinkomsten die de gemeente van Polderpret ontvangt. Vereniging Beatrix, SPCO en Polderpret zijn elk voor 1/3 deel verantwoordelijk voor de exploitatiekosten van de gemeenschappelijke ruimte. De gemeente zal de initiële inrichting van de gemeenschappelijke ruimte op zich nemen. De gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en inrichting van de gymzaal.

Planning

Schematisch stappenplan voor de ontwikkeling van een IKC



Het project per fase

Fasering / activiteiten	(Tussen)resultaten/producten:	Start datum	Eind datum
Fase 1: INITIATIEFFASE	- startnotitie in gemeenteraad - visie op IKC samenwerking (gereed: uitgangspuntennotitie IKC in gemeente Nieuwkoop, 2017) - financieel kader (gereed: vertrouwelijke financiële bijlage bij actualisatie strategisch plan onderwijs en huisvesting) - selectie bouwbegeleiding - stedenbouwkundig kader	 4/2021 1/2022	12/2021 V V 10/2021
Fase 2: DEFINITIEFASE	- concept inhoudelijke samenwerking/pedagogische visie onderwijs en opvang in IKC - selectie architect/bouwteam - programma van eisen en ruimtestaat - keuze vorm beheer en exploitatie	4/2021	
Fase 3: ONTWERPFASE	- schetsontwerp - voorlopig ontwerp - definitief ontwerp - bestek - ontwerp buitenruimte - uitwerken afspraken beheer en exploitatie - uitwerken afspraken inhoudelijke samenwerking - wijziging bestemmingsplan		
Fase 4: REALISATIEFASE	- (definitief) contract bouw - voorbereiding bouw - overeenkomsten beheer en exploitatie - bouwperiode - inrichting openbare ruimte	Uiterlijk in 2025	
Fase 5: GEBRUIK/NAZORG	- ingebruikname gebouw - nazorg/garantie - eventueel onderhoud meenemen in bouwcontract? - structureel gebruikersoverleg		