

Raadsvoorstel

Herontwikkeling locatie Viaductweg Noordwijkerhout

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 18 april 2023
Portefeuillehouder: : wethouder Alkemade
Programma : [Hoofdstuk in begroting waar het onder valt]
Zaaknummer : 166318

Voorgesteld besluit

- I) De ontwikkelingsvisie Viaductweg vast te stellen als uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie.
- II) De aanvraag van Sophia Scholen voor een permanente uitbreiding van De Prinsenhof voor maximaal 150 leerlingen te honoreren en hiervoor een dependance te realiseren aan de Viaductweg in Noordwijkerhout.
- III) Een definitief ontwerp voor de beoogde dependance uit te werken en hierbij uit te gaan van:
 - 955 m2 bruto vloeroppervlak voor de onderwijsvoorziening inclusief de mogelijkheid van een ruimte voor multifunctioneel gebruik;Ten behoeve van de onderwijsvoorziening wordt uitgegaan van het volgende ruimtegebruik:
 - totaal 1.548 m2 terrein, waarvan:
 - 581 m2 bebouwd en
 - 967 m2 onbebouwd ten behoeve van het speelterrein en het fietsparkeren;
 - kwaliteitsniveau: bijna energie neutraal gebouw en binnenklimaat Frisse Scholen B.
- IV) Een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar stellen aan Sophia Scholen voor de uitwerking van een definitief ontwerp voor de beoogde dependance. Dit bedrag – opgenomen in het investeringsplan – vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

Kern van het voorstel

Ontwikkelingsvisie via participatie.

De ontwikkelingsvisie Viaductweg vaststellen als kader.

Wonen

De markt zal worden geconsulteerd gebaseerd op de voorliggende ontwikkelingsvisie, op de Woonvisie 2020-2030 en uitgaande van bouw en oplevering gelijktijdig met de bouw van de schoolvoorziening.

Onderwijs

Door de realisatie van woningbouw ontstaat er een capaciteitstekort voor het basisonderwijs in Noordwijkerhout. Dit tekort concentreert zich bij De Prinsenhof. Met de realisatie van een permanente dependance wordt een ruimtetekort voorkomen.

Aanleiding

Gebiedsontwikkeling

In het aangenomen amendement van 30 november 2021 is gesteld:

Bijgaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Viaductweg in Noordwijkerhout conform bijlage 1 vast te stellen en het perceel daarmee te bestemmen voor een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met woningbouw, met dien verstande dat ten aanzien van de woningbouw de woningdifferentiatie van toepassing is zoals deze is vastgelegd in de door de Raad op 26 januari 2021 vastgestelde Woonvisie. En het kader in de bijlage Kaders herontwikkeling Viaductweg 2021 onder het kopje 2.2 segmentering woningen hierop aan te passen.

Als uitwerking van het Raadsbesluit van 30 november 2021 is samen met Sophia Scholen en Woningstichting Padua de mogelijke invulling van de planlocatie verkend. Er is een ontwikkelingsvisie opgesteld voor de herontwikkeling van de planlocatie.

Wanneer de raad instemt met deze visie kan verder worden gewerkt aan een definitief integraal ontwerp.

Wonen

Zoals door de Raad besloten, vormt de woningsegmentering zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020 - 2030 de basis voor de invulling van 'de resterende ruimte met woningbouw'.

Gelet op de relatief beperkte ruimte die resteert voor woningbouw, zal worden onderzocht of het mogelijk is om een realistisch woningbouwplan met een woningsegmentering conform de Woonvisie 2020-2030 te realiseren. De markt zal daarom worden geconsulteerd, waarbij geldt dat:

- het woningbouwplan aansluit bij de Woonvisie 2020-2030,
- past binnen de contouren zoals bepaald in de ontwikkelingsvisie en
- dat het woningbouwplan gelijktijdig kan worden gerealiseerd met de schoolvoorziening.

De motie Van der Vossen (20 november 2021) is aanleiding geweest om de realisatie van 'geclusterd wonen, zonder zorg' nader te onderzoeken. Vanwege het feit dat voor deze woonvorm een liftinstallatie vereist is en vanwege de nabije ligging van het schoolgebouw, is deze locatie voor 'geclusterd wonen, zonder zorg' niet geschikt en financieel niet haalbaar bevonden.

Onderwijs

De realisatie van de nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte leidt tot aanwas van de bevolking. In Noordwijkerhout ontstaat een structurele ruimtebehoefte voor het basisonderwijs.

Begin 2019 heeft het schoolbestuur Sophia Scholen een uitbreiding voor RK basisschool (RKbs) De Prinsenhof aangevraagd.

Op 30 november 2021 heeft de raad de Kaders herontwikkeling locatie Viaductweg 2021, vastgesteld. Hierbij is de desbetreffende locatie bestemd voor een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met woningbouw.

Onder leiding van een gemeentelijke projectleider hebben medewerkers van Sophia Scholen en de Woningstichting Padua een visie opgesteld voor de ontwikkeling van het perceel. Wanneer de raad instemt met deze visie, de aanvraag schooluitbreiding honoreert en het gevraagde voorbereidingskrediet toekent, kan het schoolbestuur verder werken aan een definitief ontwerp.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Ontwikkelingsvisie via participatie: maatwerk

Een plan op maat, waarin het onderwijs en de woningen de beste plek vinden en de buurtbewoners zich thuis voelen.

De oplevering van het schoolgebouw is leidend: in gebruik name van de school staat voor juli 2025 in de planning. Om de overlast door de bouwactiviteiten voor de buurt zoveel als mogelijk te beperken, wordt uitgegaan van gelijktijdige bouw van de woningen.

Wonen

We willen inspelen op de actuele vraag naar woningen, waarbij de Woonvisie 2020-2030 leidend is en daarmee wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde uitgangspunten.

Onderwijs

We willen het basisonderwijs in Noordwijkerhout structureel voorzien van voldoende onderwijs capaciteit. Een permanente dependance van De Prinsenhof maakt dit mogelijk.

Wat gaan we daarvoor doen?

Beslispunt I: De ontwikkelingsvisie Viaductweg vast te stellen als uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie.

Argumenten

1.1 De ontwikkelingsvisie zoals uitgewerkt in het visiedocument vormt een goede basis voor de nadere planuitwerking; de samenhang tussen de onderscheiden plandelen is goed en er is sprake van optimale verdichting en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

- De ontwikkelingsvisie zoals uitgewerkt in het visiedocument is een ontwerp stedenbouwkundig plan en moet worden uitgewerkt in een definitief stedenbouwkundig plan en ontwerp bestemmingsplan.
- De uitwerking vindt plaats op basis van de in het visiedocument beschreven (ruimtelijke) plankwaliteit.

1.2 De ontwikkelingsvisie zoals uitgewerkt in het visiedocument kwam tot stand in samenwerking met Sophia Scholen en Woningstichting Padua

- Door deze partijen te betrekken bij de eerste ideevorming is aansluiting bij de behoeften in de wijk geborgd.
- Door de reeds bestaande relatie met de buurt brengen partijen veel waardevolle inzichten en kennis in, in zowel planvorming als proces.
- Door deze partijen te betrekken bij de planvorming kan het plan rekenen op support uit de buurt.

1.3 Door het college is op basis van de Meerjaren prestatieafspraken 2022 -2025 een nieuwe jaarschijf 2023 met de corporaties, Woningstichting Padua en de huurdersbelangen overeengekomen (collegebesluit 29 november 2022); hierbij is voor de planlocatie (Ireneschool locatie) 9 sociale huurwoningen genoteerd (jaarschijf 2023).

Vertrouwensbeginsel: er ligt op basis van de jaarschijf 2023, gebaseerd op een collegebesluit, een dynamische planning van Woningstichting Padua dat voor dit project 9 sociale huurwoningen in 2024 worden opgeleverd. Op basis hiervan is Woningstichting Padua door de projectleider betrokken in de op te stellen planontwikkeling van de woningen.

1.4 Ten aanzien van de woningbouw zal de definitieve keuze voor een partij eerst worden bepaald na marktconsultatie. Voor de marktconsultatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Totaal 1.111 m2 terrein, waarvan bebouwd 453 m2 en waarvan onbebouwd 658 m2; van het onbebouwde terrein wordt 532 m2 bestemd voor ontsluitingen en 125 m2 voor parkeren op eigen terrein;
- Een maximaal bouwvolume zoals in het bebouwingsvoorstel uitgewerkt;
- Segmentering conform De Woonvisie 2020-2030 en
- Realisatie gelijktijdig met de bouw van de schoolvoorziening.

Hierbij zij opgemerkt dat marktconsultatie, gelet op de gemaakte Prestatieafspraken waarin de planlocatie expliciet is beschreven, juridisch gezien vanuit het oogpunt van het Didam-arrest niet noodzakelijk is. De op te stellen Anterieure Overeenkomst zal in nauw overleg met team OZ worden voorbereid.

Beslispunt II: De aanvraag van Sophia Scholen voor een permanente uitbreiding van De Prinsenhof voor 150 leerlingen te honoreren en hiervoor een dependance te realiseren aan de Viaductweg in Noordwijkerhout

Argumenten

2.1 Er wordt een capaciteitstekort verwacht voor het basisonderwijs in Noordwijkerhout.

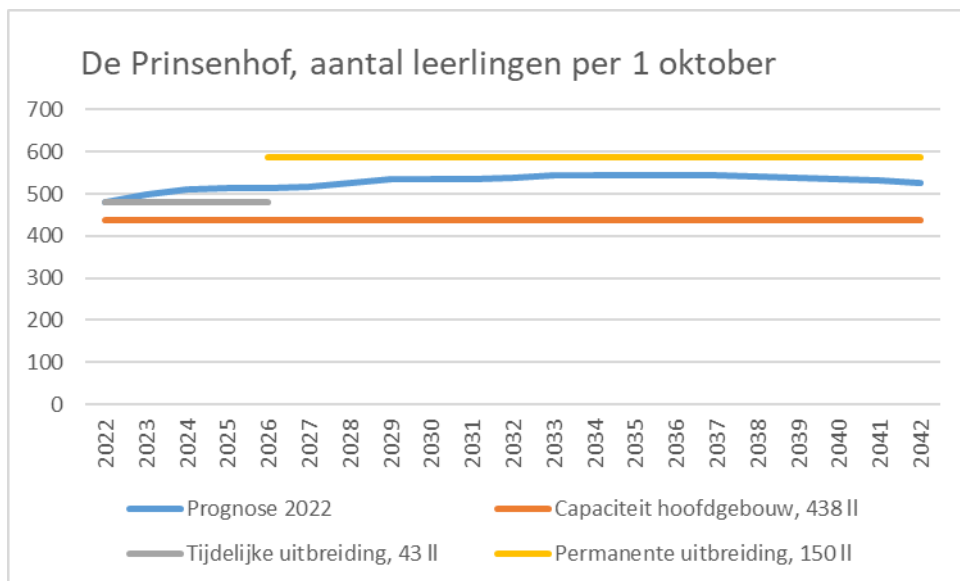
- Door de realisatie van de nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte wordt er een capaciteitstekort voor het basisonderwijs in Noordwijkerhout verwacht. Deze wijk ligt tegenover De Prinsenhof, daardoor concentreert de capaciteitsbehoefte zich hier.
- Sophia Scholen heeft in 2019 een uitbreiding van RKbs De Prinsenhof gevraagd via de reguliere aanvraagprocedure Programma en overzicht 2020.
- Met het honoreren van de aanvraag voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting om het onderwijs van voldoende onderwijscapaciteit te voorzien.

2.2 De raad heeft de locatie aan de Viaductweg bestemd voor de beoogde schoolvoorziening.

- Bij de vaststelling van de kaders Herontwikkeling locatie Viaductweg heeft de raad besloten om de beoogde dependance aan de Viaductweg te realiseren, in combinatie met woningbouw.
- Het locatie onderzoek Uitbreiding De Prinsenhof wijst uit dat dit de beste en enige geschikte locatie is voor de aanvullende schoolvoorziening.

2.3 Met een schooluitbreiding voor 150 leerlingen wordt het basisonderwijs voldoende gefaciliteerd.

- Met een uitbreiding voor 150 leerlingen is de basisonderwijscapaciteit in Noordwijkerhout voldoende gefaciliteerd. Zie de prognose 2022 Pronexus, weergegeven in onderstaande tabel.



- Bij de twee andere scholen in Noordwijkerhout, RKbs Sint Victor en Openbare basisschool De Regenboog, wordt geen capaciteitstekort verwacht.
- De doorontwikkeling naar inclusief onderwijs betekent getalsmatig dat in Noordwijkerhout alle drie de scholen 10 tot 15 leerlingen uit het Speciaal basisonderwijs en Speciaal onderwijs includeren. Sophia Scholen volgt de wettelijke bepalingen en de landelijke routekaart voor het implementeren van het inclusieve basisonderwijs. Deze geleidelijke route maakt dat er geen extra vierkante meters nodig zijn voor deze ontwikkeling.

Beslispunt III: Een definitief ontwerp voor de beoogde dependance uit te werken en hierbij uit te gaan van:

- 955 m2 bruto vloeroppervlak voor de onderwijsvoorziening inclusief de mogelijkheid van een ruimte voor multifunctioneel gebruik;
- 967 m2 bruto oppervlak voor het speelterrein en het fietsparkeren;
- kwaliteitsniveau: bijna energieneutraal bouwen en binnenklimaat Frisse Scholen B.

Argumenten

3.1 Op basis van een uitgewerkt definitief ontwerp kan de raad een afgewogen besluit nemen over de realisatie van een dependance.

- Het definitief ontwerp geeft inzicht in hoe het gebouw eruit komt te zien. Ook kan er een realistische kostenraming worden opgesteld. De raad beschikt daarmee over de benodigde informatie om een besluit te kunnen nemen over het ontwerp en het daarbij behorende bouwkrediet.
- In de beschikking aan Sophia Scholen worden aanvullende voorwaarden met betrekking tot de werkwijze en de kostenbeheersing. Op deze manier wordt er zorgvuldig omgegaan met de financiën.

3.2 De huisvesting van 150 leerlingen vereist een schoolvoorziening van 955 m2 bruto vloeroppervlak en een buitenruimte van 967 m2.

- De normberekeningen conform de Verordening voorzieningen onderwijs, gemeente Noordwijk zijn toegepast.

- Voor de berekening van het buitenterrein is 700 m² de norm. De locatie gebonden m² voor het buitenterrein zijn 267 m². Deze zijn hier bij opgeteld.

3.3 - De bouwvereisten conform Bouwbesluit is de wettelijke norm.

- Het bouwbesluit betekent een Bijna energieneutraal gebouw (BENG). Een energie neutraal gebouw (ENG) is wenselijk. De afweging om hiertoe over te gaan kan gemaakt worden, als duidelijk is hoe het ontwerp eruit gaat zien. Het schoolbestuur kan zo mogelijk ook een bijdrage leveren voor het plaatsen van extra zonnepanelen.

3.4 Het kwaliteitsniveau Frisse Scholen B is het streefniveau voor het binnenklimaat van de schoolvoorzieningen in Noordwijk.

- Het kwaliteitsniveau Frisse Scholen B (2021), is voor het binnenklimaat in schoolgebouwen de landelijke standaard. In Noordwijk wordt dit niveau ook nagestreefd, zie het Integraal Huisvestingplan Onderwijs 2018 -2033, gemeente Noordwijk.

Beslispunt IV: Een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen aan Sophia Scholen voor de uitwerking van een definitief ontwerp voor de beoogde dependance. Dit bedrag - opgenomen in het investeringsplan - vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

4.1 Het schoolbestuur kan met dit voorbereidingskrediet een definitief ontwerp uitwerken.

- Het schoolbestuur Sophia Scholen is van rechtswege de bouwheer, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

- De kosten om tot een ontwerp te komen betreffen het aantrekken van een bouwmanagementbureau en de werkzaamheden van dit bureau: de projectleiding voor de voorbereidingen en realisatie van de schoolvoorziening, opdrachtverstrekking aan het architectenbureau, diverse onderzoeken uitzetten, vergunningen regelen dergelijke.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Beslispunt I: De ontwikkelingsvisie zoals uitgewerkt in het visiedocument vast te stellen als uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie.

n.v.t.

Beslispunt II: De aanvraag van Sophia Scholen voor een permanente uitbreiding van De Prinsenhof voor 150 leerlingen te honoreren en hiervoor een dependance te realiseren aan de Viaductweg in Noordwijkerhout

2.1 De voorbereidingen tot besluitvorming hebben steeds veel tijd in beslag genomen. Nu de nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte in realisatiefase verkeert, wordt het urgenter om tot de realisatie van de schoolvoorziening komen. Oplevering in 2025 is nog steeds het uitgangspunt.

2.2 Sophia Scholen voert in de dependance een ander schoolconcept, dan op de hoofdlocatie. Dit draagt bij aan de diversiteit in het onderwijsaanbod in Noordwijkerhout.

Beslispunt III: Een definitief ontwerp voor de beoogde dependance uit te werken en hierbij uit te gaan van:

- 955 m2 bruto vloeroppervlak voor de onderwijsvoorziening inclusief de mogelijkheid van een ruimte voor multifunctioneel gebruik;
- 967m2 bruto oppervlak voor het speelterrein en het fietsparkeren;
- Kwaliteitsniveau: bijna energieneutraal bouwen en binnenklimaat Frisse Scholen B

n.v.t.

Beslispunt IV: Een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen aan Sophia Scholen voor de uitwerking van een definitief ontwerp voor de beoogde dependance. Dit bedrag - opgenomen in het investeringsplan - vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

n.v.t.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Ten behoeve van de nadere uitwerking van voorliggend voorstel in een stedenbouwkundig plan en een ontwerp bestemmingsplan kan worden volstaan met het voorbereidingskrediet dat de raad heeft toegekend op 30 november 2021.

Het voorliggende voorstel kan planmatig worden uitgewerkt waarna ook een definitieve grex kan worden opgesteld. Voor de vaststelling van de grex door de gemeenteraad komen wij met een separaat voorstel.

Onderwijs

Sophia Scholen is nadrukkelijk betrokken geweest bij de ontwerpvisie van het perceel aan de Viaductweg. Voor de schoolvoorziening zijn nu de contouren ingekleurd. Met het gevraagde voorbereidingskrediet van € 150.000,- kan en wil men snel enthousiast aan de slag om verder te werken aan het definitief ontwerp.

Wanneer het schoolbestuur komt met een ontwerp dat past binnen de gestelde kaders, ligt het in de rede hier dan mee verder te gaan.

De kostenraming daarvoor is nu:

Kostenraming		Onderwijs
Gebouw, 955 m2		
Bouwkosten	€	2.387.500
Bijkomende kosten	€	716.250
Prijsrisico, onvoorzien 13%	€	403.488
Totaal van de kosten exclusief BTW	€	3.507.238
BTW 21%	€	736.520
Totaal van de kosten inclusief BTW	€	4.243.758
Afronding	€	8.782
Kosten van het schoolgebouw	€	4.252.540
Buitenterrein , 1548 m2		
Interne verrekening grondkosten	€	237.460
Vergoeding 1e inrichting		
Kosten 1e inrichting OLP en meubilair	€	130.000
Kosten van het project	€	4.620.000

Het gevraagde voorbereidingskrediet van € 150.000,- maakt deel uit van de bijkomende kosten. In deze projectfase bedraagt de onzekerheidsmarge 20%. Op basis van de uitwerking van het definitief ontwerp kan de raming nauwkeuriger worden opgesteld. Pas na aanbesteding en realisatie van het project is precies bekend wat de werkelijke uitgaven zijn geweest. De prijsontwikkelingen van grondstoffen en de krapte op de arbeidsmarkt zullen kostenverhogend werken en zijn op dit moment ook lastig te voorspellen.

Betrokken partijen/participatie

De ontwikkelingsvisie kwam tot stand in samenwerking met medewerkers van Sophia Scholen en medewerkers van Woningstichting Padua.

Communicatie

De communicatie met de buurt zullen Sophia Scholen en de gemeente samen ontwikkelen en vastleggen in een communicatieplan. Op basis van een samenhangend communicatieplan zijn partijen ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor hun 'eigen' onderdeel: Sophia Scholen voor de bouw van de nieuwe schoolvoorziening en de gemeente voor de realisatie van de maaiveldinrichting (openbare ruimte) en de benodigde bestemmingsplanwijziging en vooralsnog voor de realisatie van de woningen.

Wanneer de raad instemt met deze visie, zal vooruitlopend op de vaststelling van een communicatieplan, een brief aan omwonenden worden verzonden waarin de voorgenomen planvorming wordt toegelicht en de eerste uitnodiging om te participeren in de planuitwerking zal worden gedaan.

De op de planlocatie aanwezige dependance biedt een prima mogelijkheid voor het organiseren van periodieke presentaties en/of inloopbijeenkomsten.

Verdere procedure en planning

- 11 mei 2023 beeldvormende commissie Ruimte
- 8 juni 2023 meningsvormende commissie Ruimte
- 27 juni 2023 gemeenteraad

Bestuurlijk kader

- Woonvisie 2020-2030
- Kaders herontwikkeling locatie Viaductweg 2021

Bijlage(n)

- I) Ontwerpvisie 'Architectuur Maken'
- II) Ontwikkelingsvisie Viaductweg Noordwijkerhout april 2023
- III) Grondgebruik Viaductweg
- IV) Concept beschikking Sophia Scholen
- V) Concept brief omwonenden

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester