

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 77214

Documentkenmerk: 266067

Portefeuillehouder: Brigitte Leferink

Datum besluitvormende raad: 9 juli 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding Theo Thijssenschool

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Theo Thijssenschool vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Eenmalig aanvullend budget van € 140.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidende werkzaamheden en deze extra kosten dekken uit de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen;
4. De 4e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De Theo Thijssenschool, aan de Kerkweg-Oost 230, heeft te weinig ruimte. Ze maken nu gebruik van 3 extra klaslokalen aan de Kerkstraat 13, omdat er in het hoofdgebouw geen plek is voor alle leerlingen. De school kan het huidige leerlingenaantal niet kwijt en uit de leerlingenprognose blijkt dat de vraag naar ruimte voor de Theo Thijssenschool en voor de gemeente als geheel in de komende jaren verder toeneemt. Om een deel van deze vraag op te lossen is het nodig om de Theo Thijssenschool uit te breiden. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure nodig. In 2023 is daarom een ontwerpbestemmingsplan, waarin staat wat er met de ruimte mag gebeuren, ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Daar zijn 3 reacties op gekomen. Deze zienswijzen zijn deels verwerkt in het plan. Daardoor is het bestemmingsplan aangepast.

De gemeenteraad heeft besloten het aangepaste bestemmingsplan vast te stellen. Hiermee wordt de bouw van vier klaslokalen en een speelzaal bij de Theo Thijssenschool mogelijk gemaakt.

Inleiding

De Theo Thijssenschool, gesitueerd aan de Kerkweg-Oost 230, kampt met een structureel ruimtetekort. Momenteel heeft de school al een overbezetting van leerlingen en maakt het gebruik van 3 extra lokalen aan de Kerkstraat 13. De school kan het huidige leerlingenaantal niet kwijt en uit de leerlingenprognose blijkt dat de vraag naar onderwijsruimte voor zowel de Theo Thijssenschool als voor de gemeente als geheel in de komende jaren verder toeneemt. Om een deel van deze vraag op te lossen is het noodzakelijk om de Theo Thijssenschool uit te breiden. Daarom heeft de gemeenteraad van Waddinxveen op 23 februari 2022 besloten om budget vrij te maken voor de uitbreiding van de Theo Thijssenschool en de benodigde grond achter de school aan te kopen. Er worden 4 lokalen en een speelzaal gebouwd.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Hier zijn 3 zienswijzen op ingediend. In onderstaand advies leest u waarom er ingestemd kan worden met het aangepaste bestemmingsplan (bijlage 1 en 2) en de Nota van beantwoording Zienswijzen (bijlage 3).

Beoogd resultaat/doel

Het beoogde resultaat is een uitbreiding van de school mogelijk maken, zodat het ruimtetekort voor leerlingen kan worden opgelost.

Argumenten

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Theo Thijssenschool vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Eenmalig aanvullend budget van € 140.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidende werkzaamheden en deze extra kosten dekken uit de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen.
4. De 4e begrotingswijzing 2025 vast te stellen.

Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende documenten hebben 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarna het plan is aangepast. Deze aanpassingen worden hieronder toegelicht. Voor de volledige Nota beantwoording zienswijzen zie bijlage 3.

De uitbreiding bestaat uit maximaal 4 leslokalen en een speelzaal

In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een uitbreiding van 4 lokalen met de mogelijkheid om nog eens 4 lokalen extra te bouwen. Een dergelijk grote uitbreiding past niet in de omgeving. Daarom zijn de uitbreidingsmogelijkheden in het aangepaste bestemmingsplan teruggebracht naar maximaal 4 lokalen met bijbehorende voorzieningen, waaronder een speelzaal. Met dit plan zorgen we ervoor dat:

- Er ruimte komt voor maximaal 100 extra basisschoolleerlingen, waardoor een deel van de vraag naar basisschoolvoorzieningen in Waddinxveen opgelost wordt;
- De uitbreiding goed aansluit op de bestaande school en de omliggende woningen, en maatschappelijke instellingen;
- De parkeer- en verkeerssituatie in de omgeving acceptabel blijft.

De uitbreiding wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving

De uitbreiding ligt in het historische centrum van Waddinxveen. De beschikbare ruimte voor de uitbreiding is beperkt en grenst aan woningen en centrumfuncties. Voor een goede aansluiting op de omgeving zal een deel van de uitbreiding bestaan uit 2 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 8,2 meter, en een deel uit 1 bouwlaag, met een maximale bouwhoogte 4,1 meter. Door een deel van de uitbreiding tweelaags te maken kan de buitenruimte ingericht worden met extra schoolplein, groen en wandelruimte.

Voor een zo zorgvuldig mogelijke inpassing in de omgeving zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- Het tweelaagse deel van de uitbreiding wordt zoveel mogelijk geplaatst naast het bestaande hoofdgebouw. Op deze manier neemt de hoogte van de uitbreiding af naarmate de bebouwing dichter bij de omliggende tuinen komt.
- In een stedelijk gebied is het vanzelfsprekend(er) dat functies hinder van elkaar ondervinden. In de voormalige situatie was er een staalbewerkingsbedrijf gevestigd, welke licht en geluid kon produceren. In de nieuwe situatie komt er een uitbreiding van een basisschool, welke in hoofdzaak gedurende de dagperiode wordt gebruikt. Kortom een basisschool is passend in een stedelijk gebied en zorgt niet voor onevenredige hinder op de omgeving. Daarbovenop komt dat de ramen op de verdieping die gericht zijn naar het noorden en het oosten worden voorzien van melkglas, om privacy van omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen;
- Een groene erfgrens tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe gebouw;
- Mogelijk overlast van geluid (spelende kinderen) is onderzocht. De mate van geluid is passend binnen een stedelijke omgeving en vormt daarom geen bezwaar. Door de erfafscheiding aan de noord- en oostzijde stevig en kierdicht te maken voldoet de uitbreiding aan de eisen voor geluid.

Voor de beeldbepalende kwaliteit wordt de uitbreiding in dezelfde stijl gebouwd als het hoofdgebouw. De

ontsluiting van het nieuwe schoolgebouw is via het westen richting de Oranjelaan, het oosten richting het Nessepad en het zuiden richting de Kerkweg-Oost.

Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieu-omgevingsaspecten herbeoordeeld (bijlage 4). In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie, ecologie, stikstof en milieueffectrapportage. In de herbeoordeling is opgenomen dat de toelichting op de punten geluid en milieuzonering moeten worden bijgewerkt. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Uit de beoordeling volgt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Uit de beoordeling milieu-omgevingsaspecten van de Omgevingsdienst Midden-Holland is ook gebleken dat een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht niet aan de orde is, omdat het plan voldoet aan de gestelde richtlijnen van het besluit m.e.r.

Er is voldoende parkeer- en verkeersruimte in de omgeving

De zienswijzen gingen onder andere over de toenemende verkeer- en parkeerdruk die de uitbreiding met 8 lokalen met zich mee zou brengen. Door het toenemende aantal verkeersbewegingen zouden er gevaarlijke situaties en parkeertekorten aan de Oranjelaan kunnen ontstaan.

De eerdere parkeeronderzoeken waren incompleet, omdat niet alle nieuwe ontwikkelingen uit de omgeving waren meegenomen. Daarom zijn deze in juni 2024 (tijdens het schooljaar) opnieuw gedaan en aangevuld. Tegelijkertijd zijn de parkeerbehoeftes van de uitbreiding in vergelijking tot het ontwerpbestemmingsplan afgenomen door de halvering van het maximaal aantal leslokalen. De parkeervraag van de uitbreiding is 12,7 parkeerplaatsen.

Ouders / verzorgers van leerlingen die op de Theo Thijssenschool zitten parkeren in de huidige situatie onder andere op het parkeerterrein bij het gemeentehuis. Er zijn geen signalen dat dit voor (ernstige) problemen zorgt. Het parkeerterrein bij het gemeentehuis ligt op 200 meter loopafstand van de school. Hieruit blijkt dat 200 meter als een acceptabele loopafstand wordt ervaren door de ouders / verzorgers van de leerlingen. Vooropgesteld dat de bezettingsgraad van enkele straten en/of delen daarvan op bepaalde momenten te hoog is (namelijk > 90%), zijn er binnen een loopafstand van 200 meter van de Theo Thijssenschool voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag van de uitbreiding op te lossen. Na de uitbreiding is de parkeerdruk van alle straten binnen 200 meter loopafstand van de school bij elkaar opgeteld op het drukste moment maximaal 85%.

De beschikbare parkeerplaatsen liggen verspreid over het gebied. De toename van verkeer op de omliggende wegen zal daarom ook minimaal zijn en zal niet zorgen voor een verslechtering van de verkeerssituatie.

De ontwikkeling is in overeenstemming met beleid

De uitbreiding van de Theo Thijssenschool is in overeenstemming met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het plan past bij de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. Door het toenemende inwoneraantal dient er meer plek vrijgemaakt te worden voor (de uitbreiding van) basisscholen. De locatie van de Theo Thijssenschool voldoet hieraan. Omdat de school in de kern van Waddinxveen ligt, en in de kern veel kinderen aanwezig zijn, is een uitbreiding gewenst. De uitbreiding is een gunstige ontwikkeling voor huidige en toekomstige gezinnen in Waddinxveen.

Daarbij is de vervanging van de bestemming 'bedrijf' door 'maatschappelijk' een gewenste verandering. Bedrijvigheid in de kern van Waddinxveen wordt gestimuleerd te verhuizen, en wordt in dit geval ondergebracht in het daarvoor bestemde nieuwe bedrijventerrein Coenecoop III.

Er is vraag naar de uitbreiding van de school

De Theo Thijssenschool kampt met een capaciteitsvraagstuk van leerlingen. Uit de prognose van 2020 en de laatste drie bijbehorende teldata bleek dat de Theo Thijssenschool recht had op een uitbreiding van 4 lokalen (circa 460 m² incl. nevenruimten). Deze uitbreiding is in 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De

laatste prognoses komen uit 2024 (bijlage 5). Hieruit blijkt dat de Theo Thijssenschool harder groeit dan de verwachting was in de prognose van 2020 / het raadsvoorstel uit 2022. Ook met de geplande uitbreiding van 4 lokalen heeft de Theo Thijssenschool een capaciteitsvraagstuk. Voor de lange termijn zal dit overtal aan leerlingen op de Theo Thijssenschool op andere scholen moeten worden opgelost. Dit wordt tevens zo beschreven in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). In het IHP wordt besproken hoe we als gemeente om willen gaan met de onderwijshuisvesting inclusief het capaciteitsvraagstuk. Belangrijk is dat de gemeente bij dit vraagstuk integraal en in samenhang naar alle scholen kijkt en een oplossing biedt, waarmee wordt voldaan aan de zorgplicht.

Er is eenmalig aanvullend budget van € 140.000,- nodig om de benodigde voorbereiding voor de bouw af te ronden.

In de tweede bestuursrapportage (Burap2) 2024 hebben we reeds aangekondigd dat er in 2025 opnieuw aanvullend budget nodig is om de voorbereidende werkzaamheden aan het plan af te maken. Om vertraging van de werkzaamheden aan het bestemmingsplan, zoveel als mogelijk, te voorkomen zijn er in 2025 al kosten gemaakt die noodzakelijk waren om de gewenste uitbreiding van de school mogelijk te maken. Om de reeds gemaakte kosten voor het bestemmingsplan te dekken en de voorbereidende werkzaamheden af te maken is er eenmalig aanvullend budget van € 140.000,- nodig. Het budget van € 140.000 is onder andere nodig voor juridische bijstand, aanpassen bestemmingsplan, inhuur architect en mogelijke kosten van sanering.

Kanttekeningen en risico's

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om nieuwbouw te realiseren in een dichtbebouwd gebied met beperkte ruimte voor parkeren en verkeer. Ondanks de zorgvuldige inpassing van de uitbreiding in de omgeving kan er daarom verwacht worden dat het plan hoe dan ook op dit vlak bezwaren zal krijgen. Tegenstanders van de plannen hebben de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen het vast te stellen bestemmingsplan. Eventuele bezwaren kunnen zorgen voor extra juridische kosten en een vertraging in de realisatie.

In het huidige plan krijgt de uitbreiding een ontsluiting naar de Oranjelaan via de grond naast de Oranjelaan 34-36. Bij de gebiedsontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord wordt onderzocht of deze ontsluiting verplaats kan worden naar de achterkant van Hotel de Unie, Kerkweg-Oost 226, en of er tussen de school en uitbreiding een doorgaande wandelroute vanaf de Oranjelaan naar het Nessepad mogelijk gemaakt kan worden. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de uitbreiding zal daarom ook gesproken worden over een grondruil, waarbij deze verbinding mogelijk blijft.

Voordat er gebouwd kan worden moet er aanvullend onderzoek verricht worden naar de bodem om de mate van bodemverontreiniging en de benodigde maatregelen volledig in kaart te brengen.

Sinds de raad in 2022 budget beschikbaar heeft gesteld voor de uitbreiding van de school zijn de bouwkosten sterk gestegen. Dit betekent dat de totale bouwkosten fors hoger zullen uitvallen dan in 2022 is geraamd en begroot. Na de uitwerking van het ontwerp wordt er duidelijk hoeveel extra budget er precies nodig is voor de realisatie van de uitbreiding.

Duurzaamheid

In de huidige situatie is het perceel volledig versteend. Bij de inrichting van de buitenruimte wordt er groen toegevoegd, waardoor het regenwater beter verwerkt kan worden.

Verder moet de uitbreiding voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). In de afgegeven beschikking van 22 maart 2022 over de uitbreiding van de Kerkweg-Oost 230 Theo Thijssenschool staat dat "Het schoolbestuur zich inspant om een zo hoog mogelijk "duurzaamheidsniveau" te bereiken". De gemeente zal samen met de bouwheer onderzoeken welke uitwerking dit heeft voor duurzaamheid.

Financiële consequenties

Omdat de gronden in het plangebied in eigendom zijn van de gemeente, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en zal hiervan worden afgezien.

De mogelijkheid van planschade (nu: nadeelcompensatie) te onderzoeken is er bij het ontwerpbestemmingsplan een Planschaderisicoanalyse opgesteld. In de Planschaderisicoanalyse zijn de eventuele financiële consequenties opgenomen die kunnen ontstaan bij de realisatie van de uitbreiding. Met de aanpassing van het plan blijven de mogelijke financiële consequenties als gevolg van planschade gelijk, of wordt dit niet hoger ingeschat dan uit de eerdere berekeningen bleek.

In 2022 is een budget van €180.000 beschikbaar gesteld voor het doorlopen van de planologische procedure en het bouwrijp maken van de gronden. Bij de uitwerking van het bestemmingplan is gebleken dat de locatie complexer is dan bij de originele budgettering rekening mee was gehouden, waardoor er meer onderzoek en (juridische) advisering nodig was dan oorspronkelijk was geraamd. Daarom is er bij de tweede bestuursrapportage (Burap2) 2024 een aanvullend budget van €12.000 aangevraagd. In de tweede Burap 2024 hebben we tevens aangekondigd dat er in 2025 opnieuw aanvullend budget nodig is om de voorbereidende werkzaamheden aan het plan af te maken. Deze kosten van €140.000 worden gedekt uit de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen 2025 en verwerkt in de 4e begrotingswijziging 2025 (bijlage 6). De kosten worden direct ten laste van de reserve gebracht en niet geactiveerd, conform het "Kader voorbereidingskosten maatschappelijke voorzieningen" collegebesluit 226973. Het totale voorbereidingsbudget komt daarmee uit op €332.000.

Naast het budget voor de voorbereidende werkzaamheden is er in 2022 budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van het gebouw. Als gevolg van een stijging in de bouwkosten zal het gebouw meer kosten dan in 2022 is begroot. Daarom zal er te zijner tijd extra budget aangevraagd worden voor de realisatie van het gebouw. In 2025 maken we al wel kosten voor de sloop van de bestaande gebouwen op de uitbreidingslocatie. Deze kosten worden gedekt uit het in 2022 beschikbaar gestelde budget voor de realisatie van het gebouw.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingesteld. Na deze periode is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij binnen de beroepstermijn beroep wordt ingediend.

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch en planologisch bindend. Daarna kunnen de vergunningen aangevraagd worden voor de realisatie van het voorgestelde plan.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben vooroverlegpartners en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om hun mening over het ontwerp kenbaar te maken door een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 3) en waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast is er een informatiebijeenkomst georganiseerd door de gemeente en zijn er individuele gesprekken geweest met belanghebbenden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Uitvoering/vervolg

Nadat de Raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden aangetekend tegen het vastgestelde plan. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk en kunnen de verdere stappen gezet worden voor de realisatie van het plan. Te beginnen met het uitwerken van het ontwerp en het opstellen van de vergunningstukken. De vergunning zal, volgens de huidige planning, in 2026

uitgegeven worden. Samen met de bouwheer, Stichting Klasse, zal er gekeken worden naar het vervolg en bijbehorende planning. De bouwheer is hiervoor primair verantwoordelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Theo Thijssenschool, toelichting en regels
2. Verbeelding Theo Thijssenschool
3. Nota van Beantwoording Zienswijzen
4. Herbeoordeling milieuaspecten ODMH
5. Prognose primair onderwijs Waddinxveen
6. Begrotingswijziging Theo Thijssenschool

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025 besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Theo Thijssenschool vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Eenmalig aanvullend budget van € 140.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidende werkzaamheden en deze extra kosten dekken uit de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen.
4. De 4e begrotingswijzing 2025 vast te stellen.

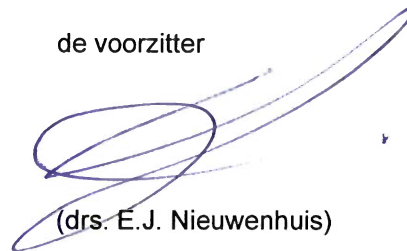
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 9 juli 2025.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)