

Raadsvoorstel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br><b>Remco Hendriks</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                           | <b>Opgesteld door: Govard Slooters, ROG</b><br><b>Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed</b> |
| <b>Besluitvormende vergadering:</b><br>24 september 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Registratienummer</b><br><b>collegebesluit: 707581</b> | <b>Raadsnummer</b><br>(niet invullen, dit vult de griffie in)                             |
| <b>Titel / onderwerp:</b> Planontwikkeling locatie Hazeweg 3 Nieuwveen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                           |                                                                                           |
| <b>Samenvatting:</b> De raad heeft op 9 juli 2026 de motie "Tijdige planontwikkeling Hazeweg 3 Nieuwveen" aangenomen, waarin het college wordt verzocht tijdig te starten met de planvorming voor de invulling van Hazeweg 3 na de verwachte eigendomsoverdracht per 1 augustus 2028. Dit voorstel legt de raad het Plan van Aanpak Planontwikkeling Hazeweg 3 voor en vraagt een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen om dit plan van aanpak uit te voeren.                                                  |                                                           |                                                                                           |
| <b>Voorgesteld besluit:</b><br>De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vaststellen van het Plan van Aanpak Planontwikkeling Hazeweg 3 zoals opgenomen in dit raadsvoorstel 707581</li><li>2. Een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het plan van aanpak. Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet via een administratieve begrotingswijziging te verwerken.</li></ol><br>burgemeester en wethouders van Nieuwkoop |                                                           |                                                                                           |

## TOELICHTING

### Inleiding / aanleiding

Hazeweg 3 in Nieuwveen is de huidige locatie van basisschool De Veenvogel. Het pand is nu eigendom van schoolbestuur Wijdevenen; de gemeente Nieuwkoop wordt naar verwachting per 1 augustus 2028 eigenaar van pand en kavel, zodra de school naar het nieuwe Integraal Kindcentrum (IKC) verhuist. Een deel van de huidige locatie wordt na de verhuizing benut als parkeervoorziening voor het IKC. Bij de behandeling van het raadsvoorstel "De Kleine Verwondering" is aangegeven dat Hazeweg 3 op termijn beschikbaar komt voor een maatschappelijke invulling.

Op 9 juli 2026 heeft de gemeenteraad, bij de behandeling van het raadsvoorstel "De Kleine Verwondering", de motie "Tijdige planontwikkeling Hazeweg 3 Nieuwveen" aangenomen. De motie verzoekt het college onder meer om de planvorming voor Hazeweg 3 ruim vóór de zomer van 2028 gereed te hebben, zowel renovatie als vervangende nieuwbouw parallel te onderzoeken, maatschappelijke partners en potentiële gebruikers actief te betrekken, en de raad uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 doorlopend te informeren. Dit raadsvoorstel geeft hieraan uitvoering door de raad het Plan van Aanpak Planontwikkeling Hazeweg 3 en het benodigde voorbereidingskrediet voor te leggen.

Diverse partijen hebben reeds kenbaar gemaakt belangstelling om in aanmerking te komen voor gebruik van de locatie Hazeweg 3 na augustus 2028.

### Beoogd (maatschappelijk) effect

Een tijdig en zorgvuldig doorlopen planontwikkeling zorgt ervoor dat direct na de eigendomsoverdracht in augustus 2028 gestart kan worden met de uitvoering van een breed gedragen, toekomstbestendige maatschappelijke invulling van Hazeweg 3, aansluitend op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Nieuwveen.

### Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Wettelijke grondslag eigendomsovergang: op grond van artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs (WPO), het "economisch claimrecht", gaat de eigendom van het schoolgebouw en terrein aan Hazeweg 3 van rechtswege en om niet over op de gemeente, zodra het gebruik als school blijvend wordt beëindigd.
- Raadsvoorstel "De Kleine Verwondering": aankondiging dat Hazeweg 3 op termijn beschikbaar komt voor maatschappelijke invulling.
- Motie "Tijdige planontwikkeling Hazeweg 3 Nieuwveen", aangenomen door de raad op 9 juli 2026.

### Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop

De locatie valt onder het bestemmingsplan "Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde" (identificatie NL.IMRO.0569.bpNWVZNnieuwvzvhn-v01), vastgesteld op 15-12-2016 en geheel onherroepelijk in werking. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop. Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk" en staat maatschappelijke voorzieningen toe, zoals gedefinieerd in artikel 1.74 van het bestemmingsplan. De bestemming Maatschappelijk biedt ruim baan voor educatieve, sociaal-medische, museale, maatschappelijke en levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen en openbare dienstverlening, met ondergeschikte horeca. Kinderopvang past binnen deze bestemming, maar de bestemming laat ook andere maatschappelijke invullingen toe.

Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan kent een maximum bouwhoogte van 8 meter,

gothoogte 4 meter en bebouwingspercentage 75%, waardoor in beginsel twee bouwlagen binnen het geldende plan mogelijk zijn zonder afwijking of wijziging van het omgevingsplan.

### **Plan van Aanpak Planontwikkeling Hazeweg 3**

Het plan van aanpak dat de raad ter instemming wordt voorgelegd, bevat de volgende uitgangspunten en te doorlopen stappen:

- **Eigendom:** de locatie blijft in eigendom van de gemeente, gelet op de strategische ligging naast het nieuwe IKC en het belang om zeggenschap en sturingsmogelijkheden op de toekomstige invulling te behouden.
- **Gebruik binnen de bestemming:** activiteiten op de locatie blijven binnen de huidige, ruime omschrijving van de bestemming Maatschappelijk; er wordt niet ingezet op wijziging van het omgevingsplan.
- **Duurzaam gebruik en langdurige verhuur:** de vernieuwde/nieuwe voorziening wordt ingericht voor duurzaam gebruik door gebruikers met een langdurig huurcontract. Daarmee wordt zekerheid geboden aan de gebruikers, maar ook aan de gemeente als eigenaar.
- **Renovatie versus nieuwbouw:** nader onderzoek naar renovatie/verduurzaming van het bestaande gebouw (circa 1.180 m<sup>2</sup> BVO, bouwjaar 1978) versus vervangende nieuwbouw, inclusief kostencalculatie, duurzaamheid, doorlooptijd en toekomstbestendigheid.
- **Ruimtegebruik en parkeren in samenhang:** de beschikbare oppervlakte van het pand en de kavel is een gegeven; de invulling van het programma, inclusief parkeren voor bezoekers, medewerkers en haal-/brengverkeer, wordt in onderlinge samenhang met de te huisvesten activiteiten uitgewerkt binnen het planproces.
- **Uitgifte van de ruimte:** de beschikbare ruimte in het pand wordt via één openbare, Didam-conforme uitvraag aangeboden aan alle belangstellende partijen; er vindt geen voorafgaande aanwijzing van één partij plaats. Gegadigden worden op gelijke, objectieve en toetsbare criteria beoordeeld: gerichtheid op Nieuwveen en de gemeente Nieuwkoop, maatschappelijke meerwaarde, financiële draagkracht en organisatorische continuïteit. De activiteit moet passen binnen de bestemming "Maatschappelijk" en verhuur vindt plaats tegen marktconforme huur, ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Meerdere huurders zijn mogelijk, mits functioneel en ruimtelijk inpasbaar. De volledige uitvraag is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.
- **Betrokkenheid geselecteerde partijen:** de na de uitvraag geselecteerde partij(en) worden actief betrokken bij de verdere uitwerking van het programma van eisen en de afweging tussen renovatie en nieuwbouw, voor zover dit hun toekomstige ruimtegebruik raakt. Dit geeft invulling aan de participatie-opdracht uit de aangenomen motie; de gemeente blijft eindverantwoordelijk voor de besluitvorming.
- **Planning.** De inzet is voor het zomerreces van 2027 de raad een uitgewerkt voorstel voor te leggen, inclusief een investerings-en dekkingsplan. Na de besluitvorming van de raad kan aanbesteding starten. Doelstelling is om kort na 1 augustus 2028 te starten met de uitvoering van het te nemen besluit van de gemeenteraad.

### **Participatie / betrokken partijen / personen**

Bij de uitvoering van het plan van aanpak worden de geselecteerde partij(en) actief betrokken, zoals de motie voorschrijft. Zowel bij renovatie als nieuwbouw worden omwonenden op een passende wijze geïnformeerd en betrokken bij de planvorming.

### Duurzaamheidsaspecten

Zowel het renovatiescenario als het nieuwbouwsceario wordt beoordeeld op duurzaamheid en energiezuinigheid; bij renovatie gaat het onder meer om isolatie van de gebouwschil, vervanging van kozijnen/glas en toepassing van een warmtepomp met vloerverwarming/-koeling en mechanische ventilatie met warmteterugwinning. Mogelijke subsidies voor verduurzaming bij renovatie worden in het vervolgtraject onderzocht.

### Gezondheid

Bij de uitwerking van het plan van aanpak wordt in beide scenario's (renovatie en nieuwbouw) getoetst aan de eisen voor een gezond binnenklimaat die gelden voor maatschappelijke functies, waaronder kinderopvang, zoals voldoende daglicht, luchtkwaliteit en ventilatie, thermisch comfort en akoestiek. Deze aspecten worden meegenomen in de nadere kostencalculatie en het programma van eisen dat in het vervolgtraject wordt opgesteld

### Varianten met argumenten voor en tegen

| Variant                          | Voordelen                                                                                                                            | Nadelen                                                                                                                                               |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renovatie<br>bestaand<br>pand    | Duurzamer/circulair, behoud<br>herkenbaarheid in de wijk, kortere<br>doorlooptijd                                                    | Investeringskosten vergelijkbaar met<br>nieuwbouw (€ 3,8–4,5 mln; indicatief<br>op basis van onderzoek derden),<br>gebonden aan bestaande constructie |
| Nieuwbouw                        | Meer ontwerpvrijheid, flexibeler indeling,<br>lagere exploitatielasten op termijn, kan bij<br>meerdere bouwlagen goedkoper uitvallen | Langere procedure, verlies van<br>bestaand pand, geen hergebruik                                                                                      |
| Verkoop<br>locatie               | Geen eigen investerings- of<br>ontwikkelrisico voor de gemeente                                                                      | Verlies van zeggenschap en sturing<br>op toekomstig gebruik van de locatie                                                                            |
| Verhuur/<br>eigendom<br>behouden | Zeggenschap en sturing op gebruik bij<br>toekomstige ontwikkelingen                                                                  | Vergt gemeentelijke<br>investering/ontwikkelrisico                                                                                                    |

### Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met het Plan van Aanpak Planontwikkeling Hazeweg 3.
2. Een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het plan van aanpak. Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet via een administratieve begrotingswijziging te verwerken.

### Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- Verhuur onder de marktconforme prijs kan kwalificeren als staatssteun; dit wordt beheerst door verhuur tegen marktconforme condities.

- De definitieve kosten van renovatie/nieuwbouw zijn op dit moment nog indicatief; nadere kostencalculatie is onderdeel van het plan van aanpak en wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd.
- Vertraging in de planvorming kan ertoe leiden dat na de eigendomsoverdracht (voorzien op 1 augustus 2028) niet direct gestart kan worden met de uitvoering; het voorbereidingskrediet en het plan van aanpak zijn erop gericht dit risico te beheersen conform de motie.
- Vertraging in de bouw van het IKC Het Veen kan er toe leiden dat de eigendomsoverdracht en de start uitvoering later zal plaatsvinden. Dit is niet de verwachting, maar bij de aanbesteding zal hiermee rekening worden gehouden.

## **Financiële en Juridische gevolgen**

### Financieel

Voor de uitvoering van het plan van aanpak (onder meer nadere kostencalculatie, onderzoek renovatie/nieuwbouw, ruimtelijke en juridische voorbereiding) is een voorbereidingskrediet van € 100.000 nodig. De kosten van de voorbereidende werkzaamheden worden geactiveerd en opgenomen onder de materiele vaste activa. Bij de besluitvorming over de definitieve variant (renovatie of nieuwbouw) worden deze kosten betrokken bij het totale investeringskrediet. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat de toekomstige exploitatie van de locatie kostendekkend is; de huurprijs wordt marktconform vastgesteld, zodat wordt voldaan aan de staatssteuncriteria, en in de uitvraag is hiervoor een indicatieve bandbreedte van € 175 tot € 200 per m<sup>2</sup> per jaar opgenomen.

### Juridisch

De eigendom van pand en kavel gaat op grond van artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs (het economisch claimrecht) van rechtswege en om niet over op de gemeente, zodra het gebruik als school blijvend wordt beëindigd; de eigendomsovergang wordt vastgelegd in een door beide partijen ondertekende akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. De verhuur van ruimte in het pand valt onder de Didam-jurisprudentie (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 en HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661); daarom wordt de beschikbare ruimte aangeboden via één openbare uitvraag met vooraf bekendgemaakte, objectieve, toetsbare en redelijke criteria en gelijke behandeling van alle gegadigden. Verhuur vindt uitsluitend plaats tegen marktconforme condities, ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU. De definitieve huurovereenkomsten worden pas gesloten nadat de gemeente eigenaar is en de raad heeft besloten over renovatie of nieuwbouw en het investerings- en dekkingsplan.

## **Bijlagen**

- Aangenomen motie "Tijdige planontwikkeling Hazeweg 3 Nieuwveen"
- Samenvatting omgevingsplan (Plekinfo Hazeweg 3)
- Uitvraag aan belangstellenden voor huur van ruimte locatie Hazeweg 3 te Nieuwveen (vastgesteld door het college op 25 augustus 2026)

## **Advies meningsvormende raad**

<<invulling door de griffie>>