



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 27 mei 2025	Portefeuille	: G. van Deelen
Raadsvergadering	: 17 juli 2025	Behandeld door	: I. Kreulen
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 138710 / 146213
Bijlage(n)	: 4		

Onderwerp: Nieuwbouw IKC Dorpsbeuk / Minisoos

Beslispunten

1. De locatie aan de zijde van speeltuin Geerhoek, zoals aangegeven op pagina 19 in het rapport *Stedenbouwkundige verkenning 'De Voorposten', Scherpenzeel*, aan te wijzen als de definitieve plek voor de bouw van het nieuwe Integraal Kindcentrum (IKC).
2. Ter ontsluiting van het gebied te starten met de herinrichting van straat De Voorposten tussen de Marktstraat en het plangebied en deze straat (Voorposten) door te trekken tot de definitieve locatie van het IKC.
3. In te stemmen met de voorgestelde eigendomsconstructie en een zienswijze uit te brengen op het voornemen van het college om tot verkoop van de benodigde gemeentelijke grond aan de kinderopvangorganisatie over te gaan.
4. Voor het schooldeel een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 557.401 en de financiële consequenties op te nemen in de meerjarenbegroting.

Inleiding

In de raadsvergadering van 9 juli 2024 heeft uw raad het perceel Voorposten / Rijnschoten / Geerhoek (met 3 mogelijke posities) aangewezen als onderzoekslocatie voor de vervangende nieuwbouw van De Dorpsbeuk. In diezelfde vergadering is besloten om de definitieve locatie aan de raad ter besluitvorming voor te leggen nadat het stedenbouwkundig plan van het hele gebied bekend is, inclusief de resultaten en adviezen uit de onderzoeken naar verkeersbewegingen, ontsluiting, parkeren en inpassing in het mobiliteitsplan.

Eind december 2024 is het rapport ruimtelijke verkenning Voorposten opgeleverd. In dit rapport is de positie voor het IKC voorgesteld en zijn adviezen voor woningbouw in dit gebied opgenomen. Bij de totstandkoming van dit advies zijn de omwonenden betrokken. De voorgestelde positie voor het IKC is het gebied aan de zijde van speeltuin Geerhoek, zoals te zien is op onderstaande tekening. Het rapport *Stedenbouwkundige verkenning 'De Voorposten', Scherpenzeel* is als bijlage bijgevoegd.



Dit raadsvoorstel richt zich alleen op de realisatie van het IKC (het paarse gebied op de tekening) en niet op eventuele woningbouw in dit gebied. Naast het vaststellen van de definitieve plek van het IKC gaat dit voorstel over de ontsluiting van het gebied, de eigendomsconstructie van de 2 partijen die gehuisvest worden in het Integraal Kindcentrum en de bekostiging van het schooldeel.

Beoogd effect/resultaat

Door de definitieve locatie van het IKC vast te stellen, akkoord te gaan met het ontsluiten van het gebied en het benodigde krediet beschikbaar te stellen, kan er concreet worden gestart met de bouw van het IKC.

Argumenten

1.1 Deze plek komt uit het rapport naar voren als meest geschikte plek

De locatiekeuze is gebaseerd op een gedegen verkenning waarin 3 mogelijke posities zijn beoordeeld. Het betreft de 3 posities onderin de punt op gemeentelijk grondeigendom. Belangrijke betrokkenen zoals schoolbestuur, kinderopvangorganisatie en buurtbewoners zijn waar mogelijk meegenomen en geïnformeerd. Uit de participatieavond met inwoners op 5 november 2024 is geen uitgesproken voorkeur naar voren gekomen. Door de project- en stuurgroep is daarna de voorkeur uitgesproken voor het gebied direct ten westen van speeltuin Geerhoek. Deze sluit het beste aan op de groene omgeving en past het beste bij het meer open karakter dat in dit deel van de nieuwe woonbuurt in de stedenbouwkundige verkenning is voorzien. De schoollocatie wordt vooruitlopend op de woningbouw gerealiseerd.

2.1 Ontsluiting van het gebied is nodig voordat met de bouw kan worden begonnen

De raad heeft als voorwaarde bij de locatiekeuze gesteld de verkeersbewegingen, ontsluiting en parkeren in het onderzoek mee te nemen. In het rapport Stedenbouwkundige verkenning 'De Voorposten', Scherpenzeel is mobiliteit meegenomen. Voordat de gebiedsontwikkeling van start kan gaan, dient de weg De Voorposten tussen de Marktstraat en het plangebied opnieuw ingericht en verlengd te worden. Het fietsverkeer krijgt aandacht voor een goede positie op de weg. In de begroting is een krediet opgenomen voor onderhoud en beheer wegen. De reconstructie van een deel van de bestaande weg De Voorposten en de verlenging hiervan tot de schoollocatie kan hieruit bekostigd worden.



3.1 De voorgestelde eigendomsconstructie heeft draagvlak bij alle 3 de partijen

De realisatie van een Integraal Kindcentrum is een nieuw initiatief in Scherpenzeel. Voor de eigendomsconstructie zijn diverse mogelijkheden onderzocht. Een extern juridisch adviseur heeft 5 scenario's in kaart gebracht, waarvan 2 met een A- en B-variant. Na een zorgvuldige afweging heeft de stuurgroep - bestaande uit kinderopvangorganisatie, schoolbestuur en gemeente - op 15 april 2025 unaniem gekozen voor scenario 5a. In dit scenario wordt het kinderopvangdeel, inclusief de bijbehorende grond, volledig in eigendom uitgegeven aan de kinderopvangorganisatie.

De keuze voor scenario 5a betekent dat er 2 bouwheren zijn: het schoolbestuur en de kinderopvangorganisatie. Zij zullen intensief moeten samenwerken om tot 1 gebouw te komen. De gemeente is geen bouwheer, maar wel partij in het proces, vooral met het oog op de langetermijnbelangen.

Om de afspraken voor de toekomst goed vast te leggen, stellen de 3 partijen een anterieure overeenkomst op. Hierin worden onder andere vastgelegd: eigendomsverhoudingen, architectonische samenhang, afspraken over onderhoud en kostenverdeling. Ook worden belangrijke garanties opgenomen, zoals kwaliteitsborging tijdens ontwerp en bouw, het recht van eerste koop voor gemeente bij eventuele verkoop van het kinderopvangdeel en terugvalopties voor risicobeheersing. Daarnaast wordt expliciet aandacht besteed aan geluidsbelasting en energievoorziening, mede in het licht van de actuele problematiek rondom netcongestie.

Een overzicht van de onderzochte scenario's is als bijlage bijgevoegd.

3.2 De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze uit te brengen op het voornemen van het college om de benodigde grond in eigendom te verkopen aan de kinderopvangorganisatie

De Kinderopvangorganisatie wil het deel Minisoos zelf financieren en de grond kopen. De ruimtelijke wens voor grondaankoop Kinderopvang inclusief buitenruimte is 630 m² - 760 m². De financiële onderbouwing is te vinden onder punt 4.2. Er is nog geen duidelijkheid over de exacte plek of omvang van het kinderopvangdeel binnen de voorgestelde IKC-locatie. Dit wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

3.3 In het kader van het Didamarrest is publicatie van de voorgenomen verkoop van gemeentelijke grond nodig

Op grond van het Didam-arrest van de Hoge Raad (26-11-2021) moet de gemeente bij verkoop van onroerende zaken gelijke kansen bieden aan potentiële gegadigden, tenzij op basis van objectieve, toetsbare criteria slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt. Omdat in dit geval sprake is van één serieuze gegadigde die aan de inhoudelijke en ruimtelijke voorwaarden voldoet, wordt het voornemen tot gronduitgifte aan kinderopvangorganisatie De Minisoos ten behoeve van de ontwikkeling van een integraal kindcentrum gepubliceerd met motivering waarom van een openbare selectieprocedure wordt afgezien.

4.1 Er is een aanvullend krediet nodig voor het bouwdeel van de school

In 2022 is, met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP, raadsbesluit 29 september 2022), een krediet van € 3.124.314 (incl. btw) beschikbaar gesteld voor vervangende nieuwbouw van basisschool De Dorpsbeuk. Dit bedrag was gebaseerd op de



toen geldende VNG-normering en het prijspeil 2022. In het raadsbesluit is vermeld dat het krediet wordt aangepast aan de normering van het jaar waarin de bouw daadwerkelijk plaatsvindt. Op basis van de VNG- normering voor prijspeil 2025 komt het nieuwe bedrag uit op € 3.681.715 (incl. btw). Dit betekent dat een aanvullend krediet van € 557.401 nodig is. De stijging van bijna 20% ten opzichte van 2022 is grotendeels toe te schrijven aan o.a. de coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de reguliere indexering van bouwkosten. Eind 2025 wordt de nieuwe VNG-normering voor 2026 verwacht, wat mogelijk opnieuw gevolgen kan hebben voor het budget.

De verhoging van het krediet betekent een extra jaarlijkse afschrijving van € 13.935.

4.2 De verkoop van de grond aan de Kinderopvangorganisatie levert extra inkomsten op

Voor de verkoop van gemeentelijke grond aan een kinderopvangorganisatie is het noodzakelijk om een passende grondprijs vast te stellen. Hoewel kinderopvanginstellingen formeel commerciële partijen zijn, leveren zij een maatschappelijke bijdrage aan de ontwikkeling en ondersteuning van jonge kinderen, met name wanneer zij onderdeel uitmaken van een integraal kindcentrum. In dit geval is de opvangfunctie inhoudelijk en functioneel geïntegreerd in de bredere maatschappelijke voorziening van het kindcentrum. Om die reden wordt voorgesteld uit te gaan van de maatschappelijke grondprijs voor deze locatie.

Voor de hoogte van de maatschappelijke grondprijs gaan we uit van de meest actuele vastgestelde versie van de grondprijzenbrief op moment van verkoop. Er vindt op dit moment een actualisatie van de grondprijzenbrief plaats. De maatschappelijke grondprijs komt boven € 220 per m².

Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaatsen toegerekend aan de Minisoos. Dit is gangbaar en realistisch bij de nieuwbouw van een basisschool in combinatie met een kinderdagverblijf. In zulke gevallen wordt een deel van de parkeernorm doorberekend aan de kinderopvangorganisatie. Dit is vooral gerechtvaardigd als de parkeerplaatsen samen worden gebruikt en als duidelijk is hoeveel ruimte en verkeer beide organisaties veroorzaken. Voor kinderdagverblijven geldt een parkeernorm van 1,3 tot 1,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlak (bvo) exclusief Kiss & Ride. De verkeersbewegingen liggen tussen 33 en 38 per 100 m² bvo.

Voor basisscholen geldt een parkeernorm van 0,5 tot 1,0 per 100 m² bvo, exclusief Kiss & Ride. De verkeersgeneratie is niet te geven, is lokaal maatwerk.

4.3 Het vrijkomende schoolgebouw en terrein aan de Beukenlaan leveren kansen en extra inkomsten op

Na de verhuizing van de huidige basisschool naar het nieuwe IKC komt de bestaande locatie aan de Beukenlaan vrij. Het is mogelijk om dit leegkomende gebouw tijdelijk te gebruiken voor de opvang van het ruimtetekort dat de komende jaren ontstaat op basisscholen De Wittenberg en De Glashorst. De verwachte toename van het leerlingenaantal kan dan tijdelijk worden opgevangen en de noodzakelijke uitbreidingen bij de 2 scholen kunnen dan in 1 keer worden gerealiseerd. De eventuele IKC vorming bij De Wittenberg kan daarbij worden meegenomen. We stellen hiermee de investeringen die al geraamd zijn voor de uitbreiding op beide scholen en waarvoor al kredieten beschikbaar zijn gesteld, met enkele jaren uit.

Bovendien kunnen de partners uit De Breehoek, die tijdens de verbouwing elders onderdak



moeten vinden, tijdelijk in de oude school worden gehuisvest.

Door deze gecombineerde tijdelijke invulling wordt het leegkomende schoolgebouw optimaal benut en ontstaat er ruimte om verschillende ruimtelijke opgaven binnen de gemeente in samenhang op te lossen.

Na beëindiging van het onderwijsgebruik kan de locatie worden herontwikkeld of verkocht. De toekomstige invulling is nog onderwerp van planvorming. De verkoop of herontwikkeling van deze locatie levert naar verwachting een substantiële opbrengst op, afhankelijk van de bestemming, marktomstandigheden en eventueel benodigde aanpassingen (zoals sloop of sanering).

Kanttekeningen

3.1 Door voor deze eigendomsconstructie te kiezen, geldt dit voor alle nieuw te bouwen IKC's in Scherpenzeel

Voorgesteld wordt om dit scenario als te hanteren scenario vast te stellen voor alle (toekomstige) IKC's in Scherpenzeel. Dit houdt in dat gemeente niet meebetaalt aan de bouw van Kinderopvang. Er hoeft niet altijd sprake te zijn van grondverkoop, dat hangt af van de situatie van het gebouw.

4.1 Ondanks het aanvullend krediet op basis van de VNG-normering blijft voor het schooldeel een investeringstekort van ruim € 500.000 bestaan

Het schoolbestuur heeft de bouwkosten begin 2025 geraamd op € 4.270.114 (incl. btw). De landelijk gehanteerde normering van de VNG blijkt, zoals vaker het geval, niet toereikend om de kosten van nieuwbouw volledig te dekken. Veel gemeenten zien zich dan ook genoodzaakt om aanvullend te investeren in nieuwbouw van scholen. In dit geval resteert er nog een tekort van € 588.399. Het schoolbestuur en de kinderopvangorganisatie onderzoeken gezamenlijk of dit bedrag kan worden beperkt. kunnen worden verlaagd. In de aanbesteding wordt hierop nadrukkelijk gestuurd.

4.2 De ambitie van het schoolbestuur is een Energie neutraal gebouw (ENG)

Het schoolbestuur streeft naar realisatie van een volledig energieneutraal gebouw. De geraamde investeringskosten voor het gebouw zijn gebaseerd op Energie Neutraal bouwen. Wanneer gekozen wordt voor BENG (bijna energieneutraal gebouw) vallen de kosten € 127.355 lager uit. Het voorstel is om energieneutraal te bouwen.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Na besluitvorming: Publicatie in kader van Didam-arrets, IKC eigendomsconstructie uitwerken en overeenkomst opstellen met partijen.

Na besluitvorming: starten met het opstellen van een inrichtingsplan inclusief schoolzone

Q3 2025: voorbereidingen treffen om het gebied te ontsluiten

Q3 en Q4: voorbereiden werkzaamheden Voorposten

Q1 en Q2 2026: uitvoering werkzaamheden en aanleggen nieuw stuk weg.

Q3 2025-: Opstellen ontwerp omgevingsvergunning en -plan en vaststellen door het college. Na ter inzagelegging van 6 weken wordt een voorstel voor vaststellen van het (gewijzigd) omgevingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad (Q1 of Q2 2026).

Q2 en Q3 2026: De locatie bouwrijp maken

Q3 2026 – Q1 2027: Bouw IKC



Q2 2027: Inrichten buitenruimte
Augustus 2027: opening IKC
Woningbouw in het gebied volgt later.

Duurzaamheidsaspecten

Beide bouwheren committeren zich aan hoge duurzaamheidsambities. Het IKC wordt minimaal volgens BENG-normen gebouwd. De school wil verder gaan naar ENG. Vanwege de huidige netcongestie sturen we op een gedeelde hoofdaansluiting met een slim meetsysteem (submetering) voor beide gebruikers. Dit beperkt de druk op het elektriciteitsnet en maakt efficiënter energiegebruik mogelijk. Tegelijk wordt hiermee voorzien in een eerlijke verdeling van energiekosten.

Communicatie

De omwonenden worden geïnformeerd over het collegebesluit en vervolgens over het besluit van de raad. Het rapport delen we in publieksversie ook op de website. Afgelopen maanden is al afstemming met omwonenden gezocht. Gedurende het verdere project worden de inwoners op de hoogte gehouden van de verschillende fases.

Financiële aspecten

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: fcl 64200

Begrotingswijziging: ja

Past het voorstel binnen het beschikbare budget: nee

Zo nee, hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd: Dit wordt meegenomen in de begroting 2026

Welke gevolgen zijn er voor het weerstandsvermogen (risico's)? n.v.t.

Juridische aspecten / grondslag

Hoewel het college op grond van artikel 160, eerste lid, sub e, van de Gemeentewet bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (waaronder verkoop van gemeentelijke grond), wordt dit besluit vanwege het politieke belang en de beleidsmatige impact aan de raad voorgelegd om een zienswijze naar voren te brengen.

Daarnaast is de raad op grond van artikel 189 Gemeentewet bevoegd tot het beschikbaar stellen van kredieten.

De publicatie van het voornemen tot verkoop vindt pas plaats ná goedkeuring door de gemeenteraad op basis van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet. De uitgifte aan slechts één partij is in lijn met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), waarin is bepaald dat overheidslichamen bij gronduitgifte gelijke kansen moeten bieden, tenzij objectief gemotiveerd slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De uitvoering van de herinrichting van De Voorposten en het opstellen van een inrichtingsplan vallen onder de reguliere uitvoeringsbevoegdheid van het college.

Evaluatie

n.v.t.



Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

M.C. Teunissen-
burgemeester