



Raadsmededeling

zaak/onderwerp	CB-14-370 / Brede School HETDOK Nieuw Rhijngeest - inrichtingsplan voor omgeving
portefeuillehouder	J. Roeffen
afdeling	Ruimte
opgesteld door	A. Stroo / A. de Vries
datum/voorstel nr	2 juni 2014 /

Geachte raad,

Al eerder informeerden wij u over de vaststelling van het inrichtingsplan terrein Dok en de omliggende openbare ruimte en de afwegingen die hierbij aan de orde zijn. (zie bijlage raadsmededeling dd 20 mei).

Met deze raadsmededeling informeren we u over het doorlopen planproces.

Planproces

- De realisatie van de nieuwbouw HETDOK wordt begeleid door een project- en stuurgroep waarin de toekomstige hoofdgebruikers ABS DOK en SKO en de gemeente zitting hebben. De projectgroep werkt de opdrachten van de stuurgroep uit en legt deze voor aan de stuurgroep. In de stuurgroep worden de besluiten genomen. De stuurgroep wordt voorgezeten door de wethouder onderwijs.
- De stuurgroep heeft de opdracht voor het opstellen van het inrichtingsplan perceel HETDOK en de omliggende openbare ruimte vast gesteld (oktober 2014). Vervolgens stemde de stuurgroep in november 2014 in met het Programma van Eisen en het bepaalde plangebied. (zie bijlage Stand van Zaken inrichtingsplan dd 14 november 2013).
- Binnen deze kaders is een ontwerp opgesteld. Het plan voldoet aan dit PvE en past binnen het beoogde plangebied.
- ABS DOK/SKO hebben, na vaststelling van het PvE en het plangebied, onderdelen hiervan ter discussie te gesteld.
- Buiten de projectorganisatie heeft ambtelijk en bestuurlijk met de ABS DOK/SKO plaats gevonden om tot een vergelijk te komen over het inrichtingsplan. In deze overleggen is aan aantal bezwaren van ABS DOK/SKO tegemoet gekomen. Het overzicht van deze toezeggingen vindt u in het verslag van de stuurgroep DOK dd 24 april 2014 (Bijlage verslag stuurgroep dd 24 april 2014).
- Het alternatieve inrichtingsplan van ABS DOK/SKO gaat buiten de projectgrenzen cq. eigendomsgrens. Hierdoor kent het voorstel financiële consequenties, zonder dat dit in de aard een beter ontwerp oplevert, dat het college dit plan niet nader heeft willen onderzoeken. Naast de vergaande financiële gevolgen van het alternatieve plan zet het de uitstekende verhoudingen in de VOF onnodig onder druk. Het verder tegemoet komen aan de wensen van ABS DOK/SKO leidt tot verdere vertraging in de uitvoering.



Naar onze opvatting laten we afdoende de opvattingen van ABS DOK/SKO doorklinken in het vastgestelde inrichtingsplan: een reeks voorstellen van ABS DOK/SKO zijn doorgevoerd. Zoals gezegd, kunnen niet alle verzoeken worden gehonoreerd, maar niettemin borgt het door ons vastgestelde inrichtingsplan (dd 25 april 2014) de kwaliteit van de omgeving en verkeersveiligheid naar onze opvatting op een juiste wijze.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest
de secretaris

J.W. van Tuijl

de burgemeester

drs. J.B. Waaijer

Bijlagen:

- Raadsmededeling inrichtingsplan DOK, dd 20 mei 2014
- Programma van Eisen en plangebied
- Verslag stuurgroep dd 24 april 2014.



raadsmededeling

titel/onderwerp Brede School DOK - vaststelling ontwerp buitenterrein
portefeuillehouders J. J. Roeffen
Afdelingen Maatschappij
opgesteld door A. Stroo en A. de Vries – 071 51 91 400
dms nr/datum 12 mei 2014
raadsstuk nr CB 14-293

Geachte leden van de Raad,

Uw raad heeft in het najaar van 2012 ingestemd met de realisatie van de Brede School inclusief de directe omgeving. Hiervoor heeft u een budget vastgesteld van ca. € 3,7 miljoen; uitgangspunt hierbij was dat een perceel beschikbaar is voor DOK van ca. 5.200 m². In het najaar van 2012 is dit perceel bouwrijp gemaakt en in de zomer van 2013 is de gemeente gestart met de bouw van DOK aan het Rustenburgerpad in Nieuw Rhijngeest; DOK wordt begin juli deze zomer opgeleverd.

Onderdeel van het project DOK is het inrichten van het terrein rondom het gebouw DOK. Op het perceel van ca. 1.200 m² (het gebouw heeft een voetprint van ca. 4.000 m²) dienden alle voorzieningen ten behoeve van het gebouw DOK te worden aangelegd; waaronder 25 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, entreeruimten voor de voorzieningen in het gebouw.

Gezien de samenhang met ontwikkelingen van openbare ruimte, woningen en commerciële voorzieningen in de directe omgeving van DOK is de samenwerking gezocht met het project Nieuw Rhijngeest. Met het project Nieuw Rhijngeest en betrokken partijen (ABS DOK, SKO en Gemeente) is een inrichtingsplan tot stand gekomen. Wij hebben heeft dit plan vastgesteld waarmee het startschot is gegeven voor de verdere uitwerking en realisatie.

Recentelijk heeft u een schrijven ontvangen van het bestuur van ABS DOK waarin zij hun bezwaren ten aanzien van het vorige ontwerp naar voren brengen. In zowel de stuurgroep als een bestuurlijk overleg is inhoudelijk ingegaan op de bezwaren van ABS DOK en is tegemoet gekomen aan een aantal bezwaren. Het is ons helaas niet gelukt om op alle zaken overeenstemming te bereiken met ABS DOK. Dit vinden wij spijtig maar het college is van mening dat het voorliggende ontwerp voldoet aan alle gestelde eisen van zowel u, het project DOK en de beoogde kwaliteit van de omgeving. Naar onze opvatting is de kwaliteit van de omgeving en verkeersvei-



NOTULEN

Project : Nieuwbouw brede school HETDOK
De datum : ^{24/4} ~~13 maart~~ 2014
Locatie : Gemeentehuis Oegstgeest
Projectnummer : 3988
Betreft : Notulen stuurgroepoverleg 21

Aanwezig:	De heer J. Roeffen	Gemeente Oegstgeest	JR
	Mevrouw I. van Vliet	Gemeente Oegstgeest	IvV
	De heer A. Stroo	Gemeente Oegstgeest	AS
	De heer G. Eegdeman	Basisschool Het Dok	GE
	De heer J. van Iersel	Basisschool Het Dok	JvI
	Mevrouw M. Steenland	SKO	MS
	De heer J. van der Lans	TRAJECT	JL

Afwezig: -

Distributie: Aan- en afwezigen
Projectgroep

- 1 OPENING Actie
- 1.1 De heer Roeffen heet de aanwezigen welkom en opent het stuurgroepoverleg ten behoeve van de nieuwbouw van de Brede School Het Dok.
- 2 NOTULEN VORIGE OVERLEG
- 2.1 De notulen van 13 maart 2014 worden zonder opmerkingen vastgesteld.
- 2.2 Naar aanleiding van:
- 2.2 Aanvraag gebruiksvergunning wordt één dezer dagen ingediend;
 - 4.1 De tijdelijke terreininrichting komt voor rekening van het projectbudget;
 - 4.5 SKO stuurt een factuur aan de gemeente voor de kosten van Quintus;
 - 4.6 De betalingen aan de school zijn verzorgd;
 - 5.1 De opmerking over zonwering/lichtwering in de sporthal is aan Rob Coli doorgegeven en zal, indien benodigd, met de inrichting worden meegenomen.
- 3 MEDEDELINGEN
- 4 BOUW
- 4.1 De bouw verloopt voorspoedig. Het is nog 8 weken tot de oplevering en die heeft men hard nodig. Oplevering op 4 juli 2014 is het uitgangspunt.
- 4.2 IV en AS hebben samen met de directies van de aannemer en de installateur het werk bezichtigd. De stemming is goed.
- 4.3 De nutsvoorzieningen zijn ingepland. De benodigde tijdelijke nutsvoorzieningen zijn te realiseren.
- 5 FINANCIËN
- 5.1 De in de memo van JL voorgestelde besteding van € 36.155 ten laste van het budget onvoorzien wordt goedgekeurd. De omschreven risico's worden ter kennisneming aangenomen.
- 5.2 Er moet rekening mee worden gehouden dat de kans groot is dat de omschreven risico's tot werkelijke meerkosten zullen leiden. In dat geval blijft er € 31.410 van het budget onvoorzien over. In geval van nood kan nog besloten worden om de uitgestelde zaken (zonnepanelen en gevelopschrift) niet aan te brengen. In dat geval blijft er € 62.376 van het budget onvoorzien over.

- 6 STAND VAN ZAKEN WERKGROEPEN
- 6.1 Vanwege de vraag van de stuurgroep om meer structuur en voortgang met betrekking tot de inrichting en ingebruikname en vanwege de 4 weken durende afwezigheid van Rob Coli, neemt JL voortaan deel aan de werkgroep inrichting en ingebruikname. De memo met de stand van zaken van deze werkgroep wordt doorgenomen en ter kennisname aangenomen met de volgende opmerkingen:
- 1) Het oprichten van de beheerstichting is de verantwoordelijkheid van de werkgroep Beheer;
 - 2) De huur- en gebruiksovereenkomsten worden opgesteld door de gemeente;
 - 3) De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de leegstaande ruimten als gevolg van de ingroei van de school, maar verwacht wel een inspanning van de beheerstichting om deze ruimten te vullen. Hier is nader overleg voor nodig.
- 6.2 Om de bezwaren van de school en SKO op het ontwerp openbare ruimte te bespreken, heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de wethouders Roeffen en Tönjann, het schoolbestuur en de directie van SKO. In dat gesprek is men niet tot overeenstemming kunnen komen. AS / IvV
- 6.3 AS laat het plan openbare ruimte nog op de volgende punten aanpassen:
1. Oostzijde gebouw DOK
Het langsliggende troittoir op 2,75 meter breedte houden;
Het langs de Doklaan liggende parkeervak verruimen van 4,5 naar 5 meter;
De rijloper verruimen naar 5,5 meter.
 2. Voorzijde gebouw DOK
Het voorplein verharderen met zelfde materiaal als wat aan de westzijde is gepland:
 - Wel de bomen handhaven en waar dit kan toevoegen;
 - Het voorplein moet functioneel kunnen zijn bij mogelijke ontruimingen van het pand DOK;
 Fietsenvoorziening:
 - Maatvoering zodanig aanpassen dat het tussenliggende pad minimaal 2,5 meter is.
 3. Westzijde gebouw DOK
Fietsenvoorziening:
 - 50 & van de stallingcapaciteit naar noordwestzijde brengen (zie hieronder);
 - De fietsenrekken in dit kwadrant enkel zijde maken;
 De maatvoering van het 'schoolplein' zoveel mogelijk verruimen.
 4. Noordwestzijde gebouw DOK
Fietsenvoorziening:
 - De capaciteit met ca 50 fietsen vergroten en verlengen aan noordzijde;
 - maatvoering zodanig aanpassen dat het tussenliggende pad minimaal 2,5 meter is.
 Het terrein aan de noordwestzijde van gebouw DOK naar het westen toe 3 a 4 meter uitkragen:
 - De oostelijke oever van de geplande sloot naar westen verleggen zodat hij ter hoogte van de heesterrij komt te liggen.
 Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan B&W voorgelegd (20 mei). Na vaststelling volgt de aanbesteding. Medio september 2014 kan gestart worden met de uitvoering van de eerste fase.
- 6.4 De school en SKO hebben inhoudelijke bezwaren op het plan en op de manier waarop er wordt samengewerkt. SKO en ABS DOK roepen op het alternatieve plan serieus te behandelen. Men veronderstelt dat het gebruik aan de westzijde rommelig in het gebruik zal zijn. Er volgt een brief van de school en de SKO aan de gemeente.
- 6.5 De gemeente is van mening dat met voldoende argumenten is gereageerd op dit alternatieve plan. Naar opvatting van de gemeente ligt er een goed ontwerp dat kan rekenen op een positief advies van betrokken beleidsadviseurs.
- 6.6 De stuurgroep stelt vast dat er een verschil van mening blijft over wat een goed ontwerp is. De brief van de school en SKO wordt afgewacht en wordt meegenomen

- in het B&W voorstel.
- 6.7 GE spreekt de wens uit hier toch uit te komen, zodat niet de formele route van bezwaren en dergelijk gevolgt hoeft te worden.
- 7 VERHUUR EN COMMUNICATIE
- 7.1 De opdracht voor het drukken van de brochure in 750-voud is verstrekt. Vanwege de levering van het papier is de productie enigszins vertraagd. De brochure is over 2 weken gereed.
- 7.2 Het communicatieplan is gereed voor de volgende stuurgroep.
- 7.3 De brieven aan potentiële huurders zijn verstuurd en intenties zijn bevestigd.
- 7.4 De huurovereenkomst voor de aanvullende m2 voor SKO wordt door Paul Driesen opgesteld op basis van de eerder verstuurde brief.
- 8 PLANNING
- 8.1 Er wordt kennis genomen van de bijgewerkte overallplanning versie 17.
- 8.2 De laatst geplaatste tijdelijke huisvesting (loge 2) wordt vanaf 25 juli 2014 verwijderd.
- 8.3 De tijdelijke terreininrichting wordt voor de verhuizing gerealiseerd.
- 9 RONDVRAAG
- 10 VOLGENDE VERGADERING
- 10.1 Het volgende stuurgroepoverleg is op 22 mei 2014 om 15.30 uur op het gemeentehuis.
- 10.2 MS en IvV zijn afwezig bij het volgende overleg.
- 11 SLUITING
- 11.1 De heer Roeffen sluit het overleg en dankt de aanwezigen voor de inbreng.

Verwerkt op : 13 mei 2014
Auteur : Johan van der Lans

Aan Stuurgroep DOK – 14 november
Van ontwerpteam OBR – terrein Dok

Betreft Voortgang ontwerp terrein Dok en omliggende openbare ruimte
Datum 5 november 2013

Inleiding

- De stuurgroep DOK heeft dd 3 oktober ingestemd met de opdracht '**inrichtingsplan buitenruimte en openbare ruimte BS DOK**' (korte termijn OBR).
- In deze opdracht is geformuleerd binnen welke kaders het ontwerp OBR gaat worden gerealiseerd.
- Op 14 oktober is de startbijeenkomst gehouden van het ontwerpproces; naar aanleiding van de opdrachtbespreking, is een programma van eisen opgesteld en een aantal specificaties nader omschreven. (zie bijlage 1).

Planproces

Om tot een inrichtingsplan te komen worden de volgende stappen gezet:

Wat	wie	Planning/Doorlooptijd
PVE Vaststellen Kennisnemen	Ontwerpteam Stuurgroep	1 week 14 november
Voorlopig Ontwerp en directieraming - Opstellen	Ontwerper	Eind november
Voorlopig Ontwerp en directieraming - toets aan PVE	Ontwerpteam	2 weken begin december
Voorlopig Ontwerp en directieraming - ter vaststelling aan Stuurgroep	Stuurgroep	1 week
Uitwerken DO en bestek	Ontwerper	3 weken
DO en bestek - Beoordeling	Ontwerpteam	1 week
Uitvoeringsplan en bestek	Ontwerper	3 weken Gereed 1 april 2014
Aanbesteden fase 1 ->	NTB	Voor 1 juni 2014
- Uitvoering fase 1	Aannemer TI (4)	Gereed 1 augustus 2014

Gevraagd stuurgroep 14 november:

- Kennis te nemen en in te stemmen met: programma van eisen

BIJLAGE 1.

Ontwerp-opdracht

Er wordt een ontwerp opgesteld van het buitenterrein van het gebouw Dok en de direct omliggende openbare ruimte. Op basis van dit ontwerp kunnen bestekken en bestekstekeningen worden gemaakt, aan de hand waarvan kan worden aanbesteed en uitgevoerd.

Plangebied (zie bijgaand etekening)

- Oppervlakte omliggende openbare ruimte, incl. perceel dok; totaal 12.094 m²
- Het buitenterrein van Dok omvat derhalve 5.200 +/- 3.300 (voetprint gebouw DOK) => 1.900 m²
- Netto te realiseren terreininrichting; 12.094 +/- 3.300 => ca. 8.800 m²
 - Waarvan 1.900 m² – schoolterrein
 - Waarvan 6.900 m² – openbare ruimte Nieuw Rhijngest
- De binnenruimte ('cirkel') maakt geen onderdeel uit van de opdracht HS
 - Afstemming met Paul de Ruiter over inhoud is wenselijk
- Groen speeldak; dit is/wordt door BS DOK uitbesteed
- Gemiddeld investeringsbudget voor gehele terrein € 70 /m², ex btw -> dwz. € 880.000
- Er wordt geplant in het daarvoor geschikte seizoen; wellicht nog in april/mei, maar waarschijnlijk oktober/november

DOK

- Het gebouw omvat een school voor 350 leerlingen, sko, multifunctionele ruimten, waaronder een sportzaal, speelruimte en ruimten tbv uiteenlopende bijeenkomsten.
- In eindsituatie maken zo'n 400 personen dagelijks gebruik van het gebouw
- DOK dient een integraal Kindcentrum te worden; de diverse functie dienen 'ontschot' te kunnen ingezet ten bate van kinderen maken
- Hoofdentree aan westzijde
 - Tbv school, sko
- Nevenentree aan zuidzijde (rustenbugerpad)
 - Tbv entree buiten openstellingsuren school en sko
 - Tbv aanleveren catering ed.
- Technische entree aan oostzijde
 - Tbv vuilafvoer (vooralsnog uitpandig)
 - Aanleveren van goederen
- Er is sprake van avondopenstelling; dan is vooral de nevenentree zuidzijde in functie
- 25 parkeerplaatsen tbv personeel en bezoekers
- Fietsparkeeren in de open lucht aan zuidzijde van het gebouw (totaal aantal wordt nader bepaald); mogelijk ook aan noordzijde te realiseren
- Aan noordzijde wordt een terras voorzien tbv SKO (nader te specificeren en ten laste van SKO)

Terreinkenmerken/Ciciel

- Grondslag; geen bijzonderheden
- Realisatie; Beeldrichtlijnen stedenbouwkundigplan 2006
- Beheer; volgens handboek openbare ruimte (zie bijlage)
- Inrichtingsspecifiek:

Ontwerpopgave

- Sloot aanbrengen tussen perceel Iterson en OBR
- Sloten realiseren parallel aan fietspad Valkenburgerweg en Rijnsbugerweg (ten noorden van DOK)

Verkeer

Het Dok wordt gerealiseerd aan een verkeersverbinding waaraan verschillende functies komen

- School
- Sko

- Ca. 3.000 m² BVO commercieel aan zuidzijde Rustenburgerpad
- Ca 125 woningen direct ten zuiden van Rustenburgerpad
- Het wegprofiel Rustenburgerpad is niet in de ontwerpogave opgenomen. Het ontwerp Rustenburgerpad is randvoorwaarde voor ontwerp van de OBR

Ontwerpogave

- Ontwerp een buitenruimte DOK die aansluit op het alsdan gerealiseerde wegprofiel Rustenburgerpad. Met andere woorden; hoe het wegprofiel Rustenburgerpad ook wordt; het ontwerp van de buitenruimte DOK dient hierop aan te kunnen sluiten.

Verbindingen

- Fietsverkeer vanuit noorden - Rijnsburg naar Leiden
- Idem fietsbrug Katwijk – Oegstgeest over nieuwe brug

Ontwerpogave

- wordt in ontwerp Rustenburgerpad opgelost

Ten noorden van Dok zijn 16+6 woningen gepland die dmv laantje ten oosten van DOK worden ontsloten op Rustenburgerpad;

Ontwerpogave

- er dient een gelijkwaardige kruising RBpad en dok-laantje te komen
- in ontwerp Buitenruimte wordt een voorstel gedaan voor deze kruising

Ten noorden van DOK loopt een fietsverbinding (Oost- West) naar de Rijnsbugerweg

Ontwerpogave

- in ontwerp Buitenruimte wordt een voorstel gedaan voor het kruispunt waar de oost-west fietsverbinding aansluit op de Rijnsburgerweg

In nabijheid DOK dienen tbv DOK 25 parkeerplaatsen te worden gemaakt; daar waar wenselijk en mogelijk kan sprake zijn van dubbelgebruik. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat de parkeerogave voor DOK reeds uitgaat van dubbelgebruik binnen DOK.

Ontwerpogave

- 25 parkeerplaatsen uitwerken in ontwerp Buitenruimte DOK

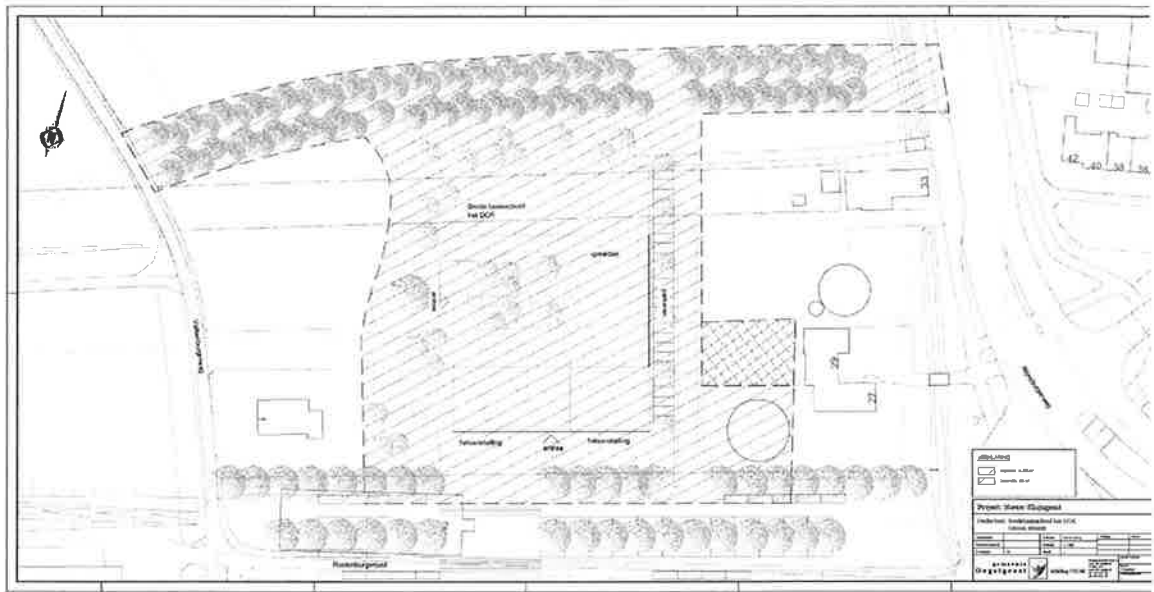
TBV DOK wordt een oversteekplaats RB PAD gemaakt

Ontwerpogave

- in het ontwerp Buitenruimte wordt een ontwerpvoorstel uitgewerkt

Stedenbouw

- Definitief Ontwerp Rustenburgerpad is richtinggevend voor ontwerp OBR
- Daar waar twijfel ontstaat zijn de Beeldrichtlijnen uit het Stedenbouwkundig plan maart 2006 behulpzaam



Plangebied ontwerp buitenruimte |Dok en omliggende openbare ruimte