

Raadsavond	5-11-2025
Zaaknummer	902952
Portefeuillehouder	Nick van Egmond
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Bouwkrediet IKC de Wereldweide Woubrugge

Beslispunten

1. Een krediet vrij te geven voor de realisatie van Integraal Kindcentrum (IKC) de Wereldweide in Woubrugge ter grootte van € 10.117.614,- incl. btw.

Wat willen we bereiken

Een nieuw duurzaam Integraal Kind Centrum (IKC) de Wereldweide in Woubrugge op de locatie aan de Cornelis Kempenaarlaan 2-4.

Samenvatting

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak voor de gemeente. De huidige schoolgebouwen in Woubrugge aan de Emmalaan en Cornelis Kempenaarlaan zijn verouderd, niet duurzaam en niet meer passend bij het moderne onderwijs. Daarom is in 2021 besloten dat nieuwbouw noodzakelijk is. In het nieuwe gebouw gaan WIJ de Venen en FloreoKids verder samenwerken onder één dak. De afgelopen jaren is samen met WIJ de Venen, FloreoKids en architect, betrokken adviseurs gewerkt aan het ontwerp van het IKC de Wereldweide. Dit heeft geresulteerd in het definitief ontwerp. Om dit ontwerp te kunnen realiseren is totaal € 10.117.614,- incl. btw nodig. Dit bedrag maakt de bouw van een nieuwe IKC met kiss and ride mogelijk aan de Cornelis Kempenaarlaan 2-4. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen om dit integrale ontwerp te realiseren.

Inleiding

Medio 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het krediet voor ontwikkeling en realisatie van het IKC Woubrugge op de locatie aan de Cornelis Kempenaarlaan 2-4 in Woubrugge. De afgelopen periode is het programma van eisen uitgewerkt, zijn de architect en de adviseurs geselecteerd en het bouwteam aanbesteed (aannemer en installateur). Binnen het bouw- en projectteam is de afgelopen maanden gewerkt om het schetsontwerp uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO). Richting eind 2025 / begin 2026 is het doel om de overeenkomsten te sluiten voor uitvoering. Uw raad wordt gevraagd om het krediet van € 10.117.614,- incl. btw vrij te geven zodat het ontwerp in 2026 kan worden gebouwd.

Argumenten

1.1 Raad heeft medio 2021 ingestemd met een ontwikkel- en bouwkrediet

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak voor de gemeente. De huidige schoolgebouwen in Woubrugge aan de Emmalaan en Cornelis Kempenaarlaan zijn verouderd, niet duurzaam en niet meer passend bij het moderne onderwijs. Daarom is in 2021 besloten dat nieuwbouw noodzakelijk en heeft uw raad in 2021 een ontwikkel en bouwkrediet beschikbaar gesteld. Als locatie voor het IKC is gekozen voor de Cornelis Kempenaarlaan 2-4.

1.2 Werken vanuit visie

De kindpartners in Woubrugge kiezen ervoor om de onderbouw niet te splitsen in een kinderopvang en onderwijs gedeelte, maar de ruimten voor de jongste kinderen liggen tegenover elkaar, met één gezamenlijke IKC-ruimte. Het projectteam, bestaande uit medewerkers van de gemeente, WIJ de Venen en FloreoKids en adviseurs, heeft eind 2023 het programma van eisen (PvE) met een stichtingskosten (STIKO) begroting uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de samenwerkingsovereenkomst met WIJ de Venen en FloreoKids (getekend 13 mei 2024). Daarna is gestart met de ontwerpfase, selectie van de architect en de adviseurs. De kindpartners hebben de tijd genomen om een gezamenlijke visie te ontwikkelen. De planning is hierdoor opgeschoven. Het ontwerp van een IKC-gebouw moet passen bij de manier van samenwerken binnen het IKC.

Het PvE voorziet in de kwaliteitseisen en ruimtelijke indeling van het gebouw en de buitenruimte en biedt de basis voor het architectonisch ontwerp. Vanuit dat proces is de ontwerpfase opgestart. Daarin heeft selectie van architecten en adviseurs plaatsgevonden. Het ontwerpteam (projectteam aangevuld met de architect, adviseurs en constructeur) heeft vervolgens het voorlopig ontwerp uitgewerkt. Na vaststellen van het voorlopig ontwerp is het bouwteam aanbesteed. Het bouwteam werkt samen met de aannemer (Vinkbouw) en installateurs (Schoonderbeek en Bink) naar het definitief ontwerp, het bestek en uitvoeringstekeningen. Op dit moment heeft het bouwteam het definitief ontwerp met een begroting gereed. Doel is dit verder uit te werken in twee aannemingsovereenkomsten.

Met de afronding van het DO gaan we een nieuwe fase in. Om die reden wordt de raad gevraagd een krediet vrij te geven voor de realisatie van Integraal Kindcentrum (IKC) de Wereldweide in Woubrugge ter grootte van € 10.117.614,- incl. btw. Wanneer de gemeenteraad hiermee instemt, kan gewerkt worden naar het sluiten van twee aannemingsovereenkomsten. De aannemer en de installateurs zijn na een nationaal openbare aanbesteding toegevoegd aan het bouwteam. De partijen hebben geparticipeerd in het ontwerp. De aanbidding van de aannemer en installateur sluit aan bij de gemaakte afspraken en voldoet aan de huidige marktprijzen.

Kanttelingen

Geen kanttekeningen

Risico's

Netcongestie

Liander heeft te maken met congestieproblemen in het elektriciteitsnetwerk. Daarom is op tijd opdracht gegeven voor de grootverbruik aansluiting voor het nieuwe IKC. Doordat wij tijdig de aanvraag voor de nieuwe aansluiting hebben gedaan, ligt de kabel inmiddels al klaar voor gebruik. Daarmee is dit risico afgehecht.

Vertraging omgevingsplan procedure

Het gebouw past binnen het bouwvlak, het gebouw wijkt enkel af op de hoogte. Hiervoor dient een buitenplanse procedure voor afwijken gevolgd te worden. Eind 2025 wordt de eerste fase van de BOPA gestart, zodat begin 2026 de activiteit bouwen kan worden aangevraagd. Alle ruimtelijke onderzoeken zijn al uitgevoerd, mitigerende maatregelen zijn genomen en de Omgevingsdienst heeft de beschikking voor het slopen verstrekt. Hierdoor wordt het risico op vertraging in de procedure tot het minimum beperkt.

Vertraging start bouw door sloop

Met de betrokken partners is afgesproken dat in de meivakantie 2026 de tijdelijke huisvesting op de Emmalaan wordt ingericht. Hierdoor valt de locatie aan de Cornelis Kempenaarlaan dan al vrij voor de sloop. Er is dan voldoende tijd om te slopen en bouwrijp te maken zodat zomer 2026 de bouw van het IKC kan starten. Hierdoor wordt het risico op vertraging van de start van de uitvoering tot het minimum beperkt.

Financiële consequenties

De raad geeft een krediet vrij voor de realisatie van Integraal Kindcentrum (IKC) de Wereldweide in Woubrugge ter grootte van € 10.117.614,- incl. btw. In de Kaderbrief 2026 en daarmee ook de begroting heeft de raad besloten over het opnemen van een stelpost voor de investeringen van IKC Woubrugge. Dit bedrag is al opgenomen in de begroting, daarmee zijn de kapitaallasten volledig gedekt.

2.2 Meerjarenbeeld 2026-2029

(Bedragen in duizenden euro's. N = Nadeel, V= Voordeel)

			2026	2027	2028	2029
Start-> meerjarenbeeld prog begr. 2025 ná sep.circ. (rbs 11 nov '24)			873.998 V	181.521 V	794.380 V	794.380 V
Ontwikkelingen, claims en besluiten						
Raadsbesluit en technische bijstellingen						
Nr.	Prog.	Omschrijving				
1	3	1. Beheerplan Civiele Kunstwerken (rbs)	137.670 N	72.097 V	71.757 V	71.013 V
2		2. Technische aanpassingen				
	2	2 a. Stelpost IKC Woubrugge	32.779 N	122.393 N	313.003 N	313.003 N
	2	2 b. Correctie accres Algemene uitkering	66.000 V	117.000 V	181.000 V	258.000 V
	1	2 c. Correctie omissies formatiebudget	97.151 N	97.151 N	97.151 N	97.151 N
3		3. Indexaties				
		3 a. netto indexatie lasten en eigen baten	1.149.584 N	1.149.584 N	1.149.584 N	1.149.584 N
		3 b. verwachte indexatie algemene uitkering	1.326.000 V	1.326.000 V	1.326.000 V	1.326.000 V

Effect op financiële kentallen:

Op basis van de programmabegroting 2026 daalt solvabiliteit in het jaar 2029 van 21,3% naar 20,9%.

Juridisch:

Kaders en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst en bouwteam overeenkomsten, daarmee zijn de risico's op belangrijke onderdelen afgehecht.

Duurzaamheid

De verouderde gebouwen gebruiken momenteel veel gas en zijn niet goed geïsoleerd. De uiteindelijke sloop van twee oude schoolgebouwen met een gasaansluiting naar een all electric duurzaam nieuw IKC In het programma van eisen zorg voor minder CO2 uitstoot.

De inrichting van het terrein en plein rond het IKC zal een groene inrichting krijgen.

Waar mogelijk worden bestaande bomen en planten gespaard en wordt gekeken naar plantsoenen die de biodiversiteit versterken.

We hebben al voorzien in een langzaam verkeerroute voorzien van de Cornelis Kempenaarlaan naar de sporthal Oudendijk. Hierdoor kunnen de kinderen veilig van de school naar de sporthal.

In het ontwerpproces is onderzocht of toiletten doorspoelen met regenwater ingepast kon worden (regenwater recuperatie). Helaas is hiervoor geen budget beschikbaar, daarom wordt deze maatregel niet toegepast.

Tot slot is het goed om te benoemen dat het ontwerp en de constructie van het gebouw het mogelijk maakt om in de toekomst het gebouw indien nodig nog uit te breiden voor de huisvesting van meer kinderen.

Participatie en inspraak

1. **Webpagina:** na besluitvorming krijgt de gemeentelijke webpagina een update.
2. **Themabijeenkomst Woubrugge 2021 - 2025:** Vanaf 2021 organiseren wij jaarlijks een themabijeenkomst in Woubrugge. De planvorming van het IKC de Wereldweide is steeds onderdeel geweest van gesprek. Tijdens de laatste bijeenkomst in 2025 hebben de kindpartners en de architect het ontwerp bij de stand gepresenteerd.
3. **Presenteren definitief ontwerp direct omwonenden:** Op 17 oktober 2025 is een avond georganiseerd voor de direct omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is door de architect het definitief ontwerp gepresenteerd.
4. **BouwApp:** De gemeente heeft in 2021 een BouwApp pagina ingericht voor het project. Hier plaatsen wij regelmatig updates op over het project. Zo blijft iedereen op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

Regio

Hoogheemraadschap van Rijnland is in een vroeg stadium betrokken bij de plannen. De plannen zijn afgestemd met de Provincie Zuid-Holland

Evaluatie

Indien de raad instemt wordt het IKC de Wereldweide richting start uitvoering gebracht. De bouw start half 2026 en de school wordt naar verwachting half 2027 opgeleverd. Rapportering vindt plaats via de gebruikelijke momenten en nota's.

Roelofarendsveen, 14-10-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bijlage 1 – ontwerp impressie DO IKC de Wereldweide