

IHP Kaag en Braassem

Naar een toekomstbestendig Integraal
Huisvestingsplan Onderwijs

Opdrachtgever
Gemeente Kaag en Braassem

Referentienummer
2250119/20251010vm01

Datum
23 oktober 2025

Auteur(s)
Maarten Groenen,
Ingo Aelbers en
Stijn Olthof

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Scope	4
1.3 Werkwijze en leeswijzer	4
2. Visie op kindcentra	6
2.1 Brede voorzieningen	6
2.2 Inclusiever onderwijs	7
2.3 Flexibiliteit	7
2.4 Energie	8
2.5 Binnenklimaat	9
2.6 Circulariteit	10
2.7 Sport en bewegen	11
2.8 Verkeer	11
3. Inventarisatie en analyse	13
3.1 Lopende projecten	13
3.2 Leerlingenontwikkeling	14
3.3 Analyse	16
4. Oplossingsrichtingen	19
4.1 Planning	23
5. Financiën	24
5.1 Uitgangspunten	24
5.2 Investerings IHP	25
6. Slotsom en aanbeveling	26
6.1 Slotsom	26
6.2 Aanbeveling	26

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponneerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

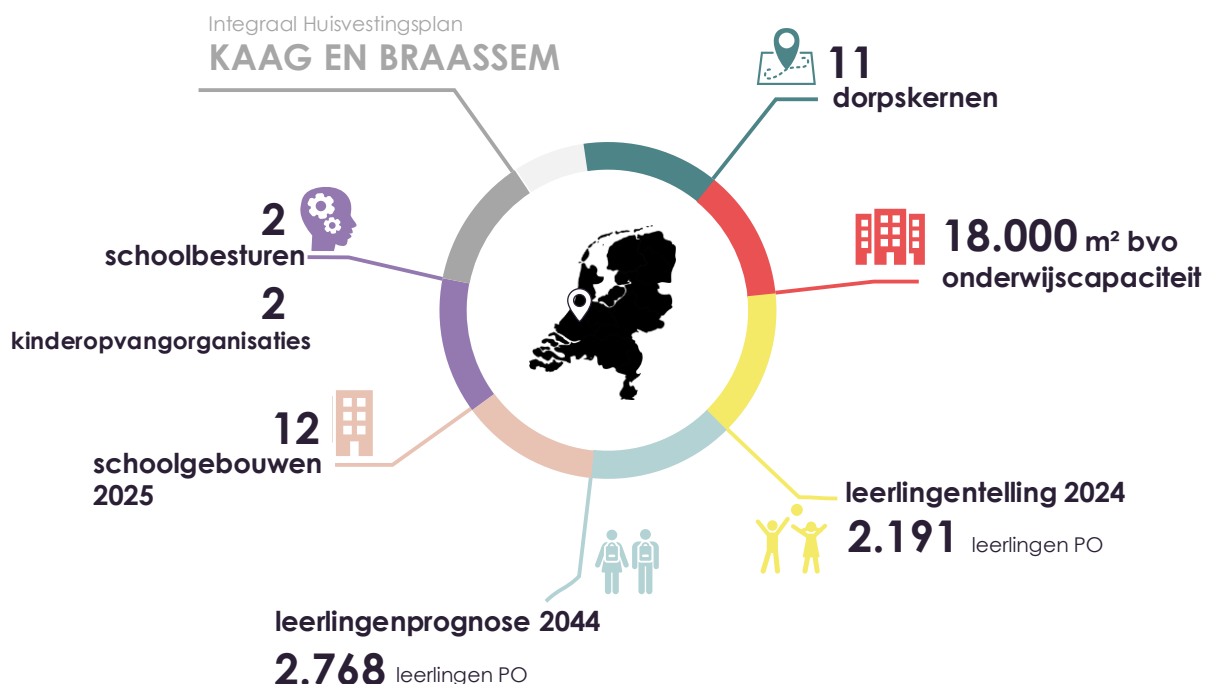


1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem werkt vanuit haar wettelijke zorgplicht aan toekomstbestendige onderwijshuisvesting. De afgelopen jaren zijn er allerlei ontwikkelingen die impact hebben op onderwijshuisvesting. Denk aan landelijke ontwikkelingen, maar ook aan regionale en lokale ontwikkelingen zoals de bouw van nieuwe woonwijken die zorgen voor een sterke groei van het aantal leerlingen in sommige dorpen. Andere ontwikkelingen zijn de toenemende samenwerking tussen basisscholen, de jeugdzorg en de kinderopvang, heroriëntering op het gemeentelijke vastgoed, accommodatiebeleid, en inspanningen rondom lokaal klimaatbeleid. Om deze ontwikkelingen planmatig aan te pakken, heeft de gemeente samen met de schoolbesturen en kinderopvang een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Het doel van het IHP is enerzijds om de huidige afspraken vast te leggen en anderzijds om tijdig te kunnen anticiperen op groei dan wel krimp. Het IHP stelt zodoende de gemeente, de schoolbesturen en de kinderopvang in staat om de komende jaren proactief, integraal en planmatig te investeren in haar huisvesting.

1.2 Scope



Dit IHP behandelt niet alleen het primair onderwijs in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem gaat verder dan de gemeentelijke zorgplicht voor alleen onderwijshuisvesting en sluit aan bij de praktijk en ambitie om onderwijs en opvang in samenhang te benaderen. Het IHP biedt een perspectief voor de komende 16 jaar, wat in lijn is met het aankomende wetswijzigingsvoorstel.

Het IHP is beleidsrijk ingestoken en doet voorstellen voor nieuw beleid of bekrachtigt beleid dat in de praktijk al wordt toegepast. Thema's als inclusie, duurzaamheid en flexibiliteit worden in het IHP verder uitgediept. Ten slotte is er ook aandacht voor het bewegingsonderwijs en wordt in beeld gebracht of er voldoende capaciteit beschikbaar is richting de toekomst.

1.3 Werkwijze en leeswijzer

Het beleidsrijke IHP werd in samenspraak met de vertegenwoordigers van de gemeente vanuit verschillende beleidsafdelingen, schoolbesturen en de kinderopvang onder begeleiding van ICSadviseurs ontwikkeld.

Hoofdstuk 2 bevat de uitwerking van de visie op kindcentra. Op basis van bestaand beleid en ambities zijn de belangrijkste thema's geïdentificeerd om vervolgens later uit te werken tot uitgangspunten en spelregels voor het IHP. In de enige werksessie van dit IHP-traject zijn de belangrijkste thema's benoemd en uitgewerkt. Tijdens deze sessie is er gesproken over ambities en ontwikkelrichtingen met betrekking tot onderwijshuisvesting en kindcentra. Dit is vertaald naar reële uitgangspunten en spelregels voor dit IHP.

Vervolgens behandelt **Hoofdstuk 3** de inventarisatie van de schoolgebouwen en een analyse van data met betrekking tot het onderwijs in de gemeente. De eerste stap in dit proces was de inventarisatie van de basisgegevens van alle schoollocaties. Daarbij kregen alle gebouwen een beoordeling op het gebied van duurzaamheid, en gaven de gebruikers daarnaast een eigen beoordeling van de kwaliteit per gebouw. Deze informatie vormt de input voor de zogenaamde factsheets per locatie. De inventarisatie vormde vervolgens de basis voor de knelpuntenanalyse en het ontwikkelen van zogenaamde kansencarten, waarop deze knelpunten zijn gevisualiseerd. De uitwerking hiervan is tijdens de werksessie besproken.

In **hoofdstuk 4** worden de oplossingsrichtingen toegelicht. Hier wordt per project een beschrijving van een voorgesteld scenario uiteengezet. Alle scenario's zijn vervolgens aan de hand van een prioritering gekoppeld aan een planning. De scenario's zijn erop gericht om de geconstateerde knelpunten op te lossen en de ambities van de gemeente te realiseren.

De financiële vertaling van de oplossingsrichtingen en prioritering is beschreven in **hoofdstuk 5**. In dit hoofdstuk van het IHP zijn de financiële uitgangspunten voor de projecten opgenomen.

De rapportage sluit af met **hoofdstuk 7**: slotsom en aanbevelingen voor de uitvoering van de in het IHP opgenomen conclusies.

2. Visie op kindcentra

Gemeente, schoolbesturen en kinderopvang hebben gezamenlijk de visie op onderwijs en huisvesting geactualiseerd. Deze visie vormt, samen met visie op kindcentra, het fundament van het IHP. Gezamenlijk is bepaald aan welke onderwerpen er vanuit huisvesting van kindcentra de komende jaren worden gewerkt. Passende en toekomstbestendige kindcentra bieden kansen om deze ambities te realiseren en verder uit te rollen. In dit hoofdstuk zijn per thema de visie en ambitie beschreven en vertaald naar concrete uitgangspunten en spelregels voor het IHP.

2.1 Brede voorzieningen

Integrale Kindcentra's (IKC) zijn in de gemeente Kaag en Braassem het uitgangspunt. Veel van de onderwijsgebouwen zijn al IKC's. Schoolbesturen en kinderopvang combineren waar mogelijk onderwijs en kinderopvang. Hiermee wordt een toegankelijk aanbod aan kindvoorzieningen gerealiseerd.

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van onderwijsinstelling. Dit betekent dat zij verantwoordelijk is voor het voorzien in adequate schoolgebouwen voor het primair – en voortgezet onderwijs. Kinderopvang valt niet onder deze zorgplicht, waarvoor de financiering primair bij de kinderopvangorganisaties zelf en de Rijksoverheid ligt. De gemeente Kaag en Braassem streeft naar IKC's en draagt hieraan bij door het investeren in de bouw van ruimte voor opvang.

Verder zien de gemeente, schoolbesturen en opvangpartners een IKC niet als een plek voor alleen onderwijs en kinderopvang. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de sociale cohesie van het dorp plaatsvindt. Het willen ontwikkelen van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, samen kunnen eten of aan activiteiten kunnen deelnemen is één van de uitgangspunten uit het Raadsakkoord van de gemeente Kaag en Braassem. IKC's kunnen dienen als ontmoetingsplek in het dorp. Waar passend en nodig worden ruimten toegevoegd om deze ontmoetingsplek of andere functies (onder andere zorg) te huisvesten. De gemeente en partners zetten dus nadrukkelijk in op brede voorzieningen ten behoeve van de woonkern.

Naast de ambitie om brede voorzieningen te realiseren is het de ambitie om deze voorzieningen zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Dit betekent dat partijen zich enerzijds inspannen om leegstand te voorkomen en waar mogelijk inzetten voor andere functies. Anderzijds wordt ingezet om de brede voorzieningen ook in de avonduren zo goed mogelijk (maatschappelijk) te benutten.

Uitgangspunt en spelregels IHP

- **Realisatie:** De gemeente neemt de regierol ten aanzien van het realiseren brede voorzieningen, in samenwerking met de schoolbesturen en kinderopvangpartijen. Tijdens het realisatieproces brengt de gemeente de verschillende partners bij elkaar en vervult het de rol van bouwheer bij de uitvoering tenzij er andere afspraken worden gemaakt.
- **Financiën:** Indien de gemeente investeert in extra ruimten (naast het onderwijs) gelden de volgende voorwaarden:
 - De gemeente brengt een kostprijsdekkende huur in rekening;
 - Er wordt een langjarige huurovereenkomst overeen gekomen.
- **Beheer en exploitatie:** De gemeente speelt geen rol in de uitvoering en organisatie van het beheer en onderhoud van de brede voorzieningen. Per project of locatie maken de betrokken partijen afspraken over de rolverdeling en aanvullende afspraken om het beheer en exploitatie, en ook het gebruik, goed te organiseren – ook voor aanvullende voorzieningen.

2.2 Inclusiever onderwijs

Het realiseren van een inclusieve samenleving vertaalt zich ook naar het onderwijs en opvang. Voor de gemeente, schoolbesturen en kinderopvang in de gemeente Kaag en Braassem is het belangrijk dat ieder kind gelijke kansen krijgt om zich te ontwikkelen, ongeacht eventuele extra ondersteuningsbehoeftes. Er wordt ingezet op inclusiever onderwijs. Bij inclusiever onderwijs wordt geprobeerd om zo veel mogelijk leerlingen binnen het reguliere onderwijs te behouden. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van alle scholen en opvangorganisaties om kinderen met (complexe) ondersteuningsbehoeften op te nemen in de kindcentra. Deze inclusie van kinderen met een grotere diversiteit aan leerbehoeften stelt extra eisen aan de kindcentra. Het faciliteren van inclusiever onderwijs vraagt specifieke ruimtes en voorzieningen in kindcentra. De gemeente onderschrijft het belang van inclusiever onderwijs en per kindcentrum vraagt dit maatwerk.

Scholen voor speciaal (basis)onderwijs blijven noodzakelijk voor kinderen die daar beter tot hun recht komen. In sommige gevallen is een gespecialiseerde leeromgeving de beste plek voor een kind om zich goed te ontwikkelen. Daarom blijven deze voorzieningen (buiten de gemeente) beschikbaar voor kinderen die er baat bij hebben.

Uitgangspunt en spelregels IHP

Inclusiever onderwijs vraagt om maatwerk op het gebied van huisvesting. Bij (ver)nieuwbouw projecten gaan het schoolbestuur en de gemeente in gesprek over het realiseren van extra ruimten, bovenop de normatieve meters, ten behoeve van inclusiever onderwijs. Indien gemotiveerd investeert de gemeente in de extra ruimten (oppervlakte). Het schoolbestuur is daarbij verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze extra ruimten. In bestaande kindcentra wordt het inclusiever onderwijs zoveel mogelijk gefaciliteerd binnen de bestaande huisvesting.

2.3 Flexibiliteit

De vraag en behoefte rondom de huisvesting van kindcentra verandert. Nieuwe inzichten, concepten, diensten en gebruikers maken dat gebouwen moeten kunnen meebewegen en dus flexibel zijn in gebruik. Een (school)gebouw of kindcentrum moet dus veranderingen in gebruik kunnen opvangen. Flexibel bouwen biedt de mogelijkheid om zowel tijdens het realisatieproces als in de toekomst adequaat te kunnen anticiperen op veranderingen die voortvloeien uit groei, krimp of functiewijzigingen van het gebouw.

Uitgangspunt en spelregels IHP

Binnen het IHP wordt de flexibiliteit als volgt vormgegeven:

- (Interne) aanpasbaarheid: bij planvorming rekening houden met toekomstige aanpasbaarheid om groei, krimp, technische vernieuwing en/of onderwijsontwikkeling (flexibel) op te vangen. Het gebouw faciliteert daarmee de gebruikers en niet andersom.
- Transformatie: de indeling van gebouwen moet adaptief zijn zodat het gebouw te transformeren is naar andere functies, zonder dat het ten koste gaat van de functionaliteit voor het onderwijs.
- Uitbreidbaarheid van het gebouw: het uitgangspunt is modulair bouwen, zodat uitbreiding makkelijker is met de voorliggende groeiopgave.

2.4 Energie

De gemeente Kaag en Braassem gaat mee in de doelen van de Nederlandse overheid uit het Klimaatakkoord (2019) met betrekking tot de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In 2050 moet Nederland energieneutraal en gasloos zijn. Dit vraagt om een verantwoord gebruik van beschikbare energiebronnen om daarmee de invloed van klimaatveranderingen op de samenleving te beperken. Kindcentra hebben een aanzienlijke energiebehoefte en hebben daarmee impact op de gewenste energietransitie (van fossiel naar hernieuwbaar). De kindcentra van Kaag en Braassem dragen bij aan het verantwoord omgaan met de beschikbare energiebronnen en aan de energietransitie. Er wordt gestreefd naar zo duurzaam mogelijke kindcentra.

Bij de realisatie van de nieuwbouw van ontwikkel- en beweegcentrum Kineo heeft de gemeenteraad de volgende kaders ten aanzien van toekomstbestendig en duurzaam vastgesteld:

"Bij een toekomstbestendig ontwikkel- en beweegcentrum hoort ook een toekomstbestendig duurzaamheids- en energieconcept. Duurzaamheid speelt dan ook een belangrijke rol in het nieuwe gebouw. Met name op het gebied van circulariteit en energie worden veel duurzame maatregelen toegepast. Binnen het ontwerp is een optimaal energieconcept uitgedacht dat leidt tot minimaal een energieneutraal gebouw. Hierbij is de investering afgezet tegen de structurele kapitaallasten. De verschillende duurzame onderdelen zijn dan ook met elkaar verbonden en dat leidt tot een optimaal resultaat. De inzet die wordt geleverd op dit energieconcept leidt tot lagere kosten in de exploitatie. Dit is primair een voordeel voor de gebruikers. Dit voordeel wordt door de gemeente afgeroomd middels een jaarlijkse bijdrage van de gebruikers. Wijzigingen aan het energieconcept leiden dan ook niet direct tot besparingen, maar zullen vanwege de effecten op de exploitatie juist leiden tot extra kosten. De gemeente doet op deze manier een duurzame investering en tegelijkertijd hebben de gebruikers meer zekerheid over hun energielasten."

De bovenstaande kaders zijn richtinggevend en worden overgenomen in dit IHP.

Uitgangspunten en spelregels IHP:

- Bij vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van minimaal een energieneutraal gebouw. Hiermee sorteert de gemeente voor op de verwachte wetswijziging richting ENG (zie onderstaand kader).
- In elk project wordt gezocht naar een optimaal energieconcept, dat resulteert in de lagere exploitatielasten voor de gebruikers.
- De gebruikers van het kindcentrum dragen middels een jaarlijkse bijdrage met een vooraf afgestemd termijn bij aan de duurzame investering (en hogere kapitaallasten) van de gemeente en hebben voordeel van de lagere exploitatielasten.
- Schoolbesturen en gemeenten maken zoveel mogelijk gebruik van verschillende subsidies om te investeren in de verduurzaming van het schoolgebouw.
- Per project wordt gemonitord of de beoogde lage exploitatiekosten werkelijk zijn gerealiseerd; als dit niet het geval is, gaan partijen met elkaar hierover in gesprek.

Zero Emission Building (ZEB)

Voor publieke gebouwen, waaronder schoolgebouwen, wordt voor (vervangende) nieuwbouw vanaf 1 januari 2028 het verplicht om te voldoen aan 'Zero Emission Building'*. De exacte definitie van een ZEB-gebouw is nog niet uitgewerkt voor de Nederlandse context. Vanwege de reikwijdte van een IHP (periode van 16 jaar) is het wel noodzakelijk om een tussentijdse werkdefinitie op te nemen om te anticiperen op deze toekomstige regelgeving.

Vanuit de huidige wet- en regelgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) is het verplicht om een bijna energieneutraal gebouw (BENG) te realiseren en ook dat dit gebouw aardgasvrij is. Met de aanstaande wetswijziging is de ambitie om in het IHP alvast te anticiperen op ZEB. Een ZEB-gebouw is op hoofdlijnen te definiëren als een ENG-gebouw dat ook aardgasvrij is, met dien verstande dat het energieverbruik ook laag moet zijn. De ZEB-regelgeving stuurt op reducties van emissies door energie-efficiëntie én dat op de gebouwlocatie géén emissies uitgestoten mogen worden. ZEB gaat daarbij alleen om de gebouwgebonden energie en nog niet over de gebruikgebonden energie.

Binnen het IHP investeert de gemeente in BENG-gebouwen en geldt als uitgangspunt dat, zodra relevante wet- en regelgeving in Nederland wijzigt, het IHP hierop opnieuw wordt gezien en waar nodig aangepast.

* Deze verplichting komt voort uit de EPBD-IV (Energy Performance Building Directive 4) (EU/2024/1275) en is aangenomen in mei 2024.

2.5 Binnenklimaat

Een optimaal binnenklimaat is essentieel voor alle gebruikers van het gebouw. Een gezond kindcentrum combineert een laag energieverbruik met een prettig en gezond binnenklimaat, waarbij factoren zoals luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid een cruciale rol spelen. In de praktijk blijken vooral de CO₂-concentratie en binnentemperatuur vaak te hoog door onvoldoende ventilatie en ongunstige luchtvochtigheid. Een gezond binnenklimaat helpt niet alleen om dit te verbeteren, maar draagt ook bij aan betere prestaties en minder gezondheidsklachten.

Volgens het Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving) moeten scholen wettelijk voldoen aan Frisse scholen klasse C. Dit is dan ook het minimale wat wordt aangehouden in de gemeente.

Bij nieuwbouw, onderhoud of grootschalige renovatie van schoolgebouwen is het doel om binnen de beschikbare budgetten en in samenwerking met de schoolbesturen ten minste een goed binnenklimaat te realiseren en aan Frisse Scholen Klasse B te voldoen.

Voor bestaande schoolgebouwen is het doel om binnen de beschikbare budgetten en in samenwerking met de schoolbesturen ten minste een goed binnenklimaat te realiseren en waar mogelijk te streven naar Frisse Scholen Klasse B.

Investerings in een gezond binnenklimaat worden zorgvuldig afgewogen en gekoppeld aan de resterende levensduur van het gebouw. De verantwoordelijkheid voor het behalen van deze ambitie ligt bij zowel de gemeente als de schoolbesturen, die gezamenlijk zorgen voor een gezonde werk- en leeromgeving, ook in bestaande gebouwen.

Wanneer een investering in het binnenklimaat bij een bestaand gebouw aan de orde is, ligt de eerste verantwoordelijkheid bij het schoolbestuur, eventueel in samenwerking met de kinderopvang. Hierbij wordt onderzocht of zij de investering kunnen financieren. Hierna komen schoolbesturen, gemeente en eventueel de kinderopvang gezamenlijk tot een weloverwogen beslissing op basis van gedegen argumenten en belangenafweging.

Uitgangspunten en spelregels IHP:

- Bij vervangende nieuwbouw is het doel om binnen de beschikbare budgetten en in samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen Frisse Scholen Klasse B te behalen.
- Voor bestaande bouw is Frisse Scholen Klasse C het minimum en is het doel om binnen de beschikbare budgetten en in samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen te streven naar klasse B.
- Schoolbesturen en gemeenten maken zoveel mogelijk gebruik van verschillende subsidies om te investeren in het verbeteren van het binnenklimaat van het kindcentrum.

2.6 Circulariteit

Het streven naar een toekomstbestendige samenleving vraagt om een bewust en verantwoordelijk gebruik van grondstoffen. Onderdeel van het Klimaatakkoord is de ontwikkeling naar circulaire economie in 2050. De ontwikkeling van een circulaire economie, een economie zonder verspilling van grondstoffen en uitputting van de hulpbronnen van de aarde, vormt hiervoor de basis.

Het realiseren en gebruiken van kindcentra is onderdeel van de circulaire economie en levert hier een directe bijdrage aan. De gemeente, schoolbesturen en kinderopvang streven er naar om binnen de huidige bekostiging circulair bouwen zoveel mogelijk toe te passen. Gemeente, schoolbesturen en opvangpartners zien diverse kansen om circulariteit te integreren in projecten, zoals nu al gebeurt bij Kineo en Kindcentrum Woubrugge. Dit gaat bijvoorbeeld over het hergebruik van materialen, biobased grondstoffen, demontabele bouwmethodes en rekenen met restwaarde.

In de "Financiële verordening Kaag en Braassem 2024" heeft de gemeenteraad de volgende kaders ten aanzien van circulair bouwen vastgesteld:

Artikel 11 b. Waardering en afschrijving vaste activa: restwaarde en circulair bouwen

"De gemeente streeft naar circulair bouwen. Er kan daarbij een restwaarde worden gehanteerd als er sprake is van een circulair gebouw actief. Deze restwaarde dient reëel en per actief te worden geschat en voorwaardelijk is het principe van 'losmaakbaar c.q. demontabel bouwen' zonder afbreuk te doen aan de functionaliteit en de bestaande waarde. Voor het bepalen van de restwaarde gelden de volgende voorwaarden:

- De restwaarde is de schatting:
 - tegen het prijspeil van het moment van ingebruikname, van de opbrengst die na de gebruiksduur nog gerealiseerd kan worden;
 - verminderd met de te maken kosten voor verwijdering of vernietiging van (delen van) het actief.
- Er wordt bij de bepaling van de restwaarde dus geen rekening gehouden met mogelijke waardeveranderingen vanwege inflatie of deflatie, veranderende marktomstandigheden en dergelijke.
- De restwaarde dient reëel en per actief te worden geschat. Het hanteren van een vast percentage restwaarde voor bijvoorbeeld het totale vastgoed doet onvoldoende recht aan de individuele kenmerken van de materiële vaste activa.
- De restwaarde mag niet zodanig hoog worden geschat, dat feitelijk geen of te weinig afschrijving plaatsvindt.
- Bij het bepalen van een restwaarde mag geen rekening worden gehouden met voorgenomen, dus nog niet besloten, toekomstige bestemmingswijzigingen."

De bovenstaande kaders zijn richtinggevend en worden overgenomen in dit IHP.

Uitgangspunten en spelregels IHP:

- Bij alle projecten uit het IHP wordt ingezet op circulair bouwen. Losmaakbaar c.q. demontabel bouwen is een uitgangspunt bij elk project.
- In projecten wordt de mogelijkheid onderzocht om hogere circulaire ambities te realiseren. Hierbij wordt de combinatie van restwaarde en hogere investeringen geanalyseerd. De hoogte van de restwaarde wordt per project bepaald.

2.7 Sport en bewegen

Voldoende sport en bewegen brengt plezier en draagt bij aan een goede fysieke, mentale en sociale gezondheid. Voldoende en goede accommodaties voor bewegingsonderwijs zijn daarom cruciaal om kinderen al op jonge leeftijd op school hun talenten te leren ontdekken op het gebied van bewegen. Ook een natuurlijke buitenomgeving, waar aandacht is het bewegen van het kind is daarin belangrijk.

In het bewegingsonderwijs hebben de schoolbesturen de vrijheid en creativiteit om op de manier waar zij daar aan invulling willen geven. Een klassieke gymzaal met de vaste omvang hoeft hierin niet het standaard uitgangspunt te vormen. IKC Het Woud (Rijnswaterwoude) maakt gebruik van een zogenaamde buitengymzaal. Deze 'zaal' biedt de mogelijkheid om ringen, trapezestokken en touwen te bevestigen, maar dan buiten.

De buitenruimte rondom een kindcentrum moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor beweging. Het schoolplein heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie als ontmoetingsplek binnen de woonkern. Bij de realisatie van kindcentra maakt de gemeente daarom een integraal inrichtingsplan voor de ruimte om het gebouw. Hierbij wordt per project gekeken welk deel van de ruimte openbaar is en welk deel niet. Het uitgangspunt is dat de buitenruimte zoveel mogelijk openbaar toegankelijk is, tenzij dit niet anders kan. De bijdrage aan beheer en onderhoud wordt samen met de betrokken partijen afgestemd.

Uitgangspunten en spelregels IHP:

- Bij de realisatie van ruimten voor bewegingsonderwijs gaan de gemeente en schoolbesturen in gesprek over de invulling ervan;
- Bij de realisatie van nieuwe buitenruimten maakt de gemeente een integraal inrichtingsplan voor de ruimte om het gebouw en de grenzen of afscheiding daarvan;
- Uitgangspunt is dat de buitenruimte bij kindcentra zoveel mogelijk openbaar toegankelijk is.

2.8 Verkeer

Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn belangrijke randvoorwaarde voor de kindcentra in Kaag en Braassem. Dit betekent onder andere dat verkeersstromen rondom het gebouw geen onveilige situaties opleveren, verschillende verkeersstromen bij voorkeur van elkaar gescheiden zijn en het gebouw via veilige fiets- en looproutes bereikbaar is.

Uitgangspunten en spelregels IHP:

- Bij vervangende nieuwbouw worden concrete uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd om de verkeersveiligheid rondom kindcentra te borgen.
- Samenwerking met CROW voor de veilige inrichting van de openbare ruimte wordt voortgezet.

Het huidige parkeerbeleid van de gemeente is een aanscherping van de parkeernormen van het CROW. Dit beleid geldt ook voor parkeervoorzieningen voor het onderwijs, kinderopvang en andere gebruikers.

3. Inventarisatie en analyse

Om tot goede voorstellen voor de schoolgebouwen te kunnen komen, is inzicht in de kwaliteit en prestaties van de schoolgebouwen essentieel. Daarnaast is er duidelijk inzicht nodig in factoren zoals de leerlingenontwikkeling en woningvoorraad binnen de gemeente.

Voor het IHP zijn diverse analyses uitgevoerd om tot een beoordeling van de kindcentra te komen. Deze analyses zijn gebaseerd op een inventarisatie van de schoolgebouwen en zijn besproken tijdens een werksessie, waarin de data is geverifieerd en knelpunten zijn geïdentificeerd. In dit hoofdstuk zijn de analyses over kwaliteit van de schoolgebouwen en leerlingenontwikkeling in opgenomen.

Voor alle locaties is een zogenaamde kansenkaart opgesteld, met daarop de bijbehorende beoordelingen gevisualiseerd. Deze kansenkaart is bijgevoegd als bijlage en weergegeven op bladzijde 19.

3.1 Lopende projecten

Er is een aantal lopende projecten in de gemeente Kaag en Braassem. Hieronder vallen twee vervangende nieuwbouwprojecten en één locatieonderzoek ten behoeve van een uitbreiding. Het betreft de volgende projecten:

Kineo

Aan het Sportpad in Roelofarendsveen komt Beweeg- en Kindcentrum Kineo oftewel Kineo, waar RKBS De Roelevaer, OBS Elkerlyc en RKBS De Klimboom verder gaan als één fusieschool. Ook de locaties Grote Beer, Beresterk en Zonnewijzer van kinderopvangorganisatie Kindkracht 0/12 komen in het gebouw. Het integrale kindcentrum bevat ongeveer 13.000 m² BVO aan nieuwbouw voor 975 kinderen van 4-12 jaar en 198 kinderen van 0-4 jaar naast aanvullende voorzieningen, zoals een sporthal en een zwembad. De bouw wordt gefaseerd uitgevoerd gezien de bestaande sportvoorzieningen op de locatie worden gesloopt. De bouw van het kindcentrum wordt in het najaar (2025) gestart. De ingebruikname staat gepland voor 2027.

Kindcentrum Woubrugge

In Woubrugge aan de Cornelis Kempenaarlaan komt een nieuw Integraal Kindcentrum. Op deze locatie komen SWS Wereldweide, KDV De Boeffies en KDV De Banjers samen. De huidige locaties zijn ruim 40 jaar oud en voldoen niet meer aan de gestelde eisen van de gemeente. De bouw van het nieuwe IKC van ongeveer 2.159 m² BVO zal starten in 2026 en oplevering staat gepland voor 2027.

Kaskade

Met de groei van het aantal inwoners in Roelofsarendsveen is bij Kaskade een structureel ruimtetekort ontstaan. In de zomer van 2024 zijn er noodlokalen geplaatst om dit op te vangen. Er loopt een locatieonderzoek voor een nieuw te realiseren locatie in Roelofarendsveen om in te spelen op het bestaande ruimtetekort en de verwachte toekomstige groei.

Daarnaast zijn er klachten over de huidige locatie ten aanzien van het onderhoud en het binnenklimaat. Het gebouw wordt door de gemeente gehuurd van de woningcorporatie. De gemeente en gebruikers zijn enige tijd met de woningcorporatie hierover in gesprek.

Tot slot leidt de verkeersdrukke voor en na schooltijd tot verkeersonveilige situaties. Kaskade bevindt zich aan het uiteinde van een woonwijk met slechts één ontsluitingsweg. Met name rond openings- en sluitingstijd van de school komt hier zowel woon-werkverkeer als autoverkeer van en naar de school samen.

3.2 Leerlingenontwikkeling

De verwachte ontwikkeling van het aantal leerlingen is uiteraard een belangrijk thema binnen dit IHP en kan een invloed hebben op de eventuele oplossingsrichtingen. De gemeente Kaag en Braassem heeft in augustus 2024 nieuwe prognoses laten opstellen door xxllnc (voorheen Pronexus). De leerlingenprognoses geven inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal leerlingen in de komende jaren. Ze zijn opgesteld voor de periode 2024 tot en met 2044 en hebben betrekking op 9 basisscholen binnen de gemeente.

Leerlingenontwikkeling scholen

Leerlingenaantal	Historie		Prognose →								Vershil
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039	2044	Δ
BO	2130	2191	2178	2304	2439	2544	2692	2877	2874	2768	+ 638

De tabel toont een samenvatting van de leerlingenontwikkeling voor de gemeente Kaag en Braassem voor de komende 20 jaar. Volgens de prognose zal het aantal leerlingen in de gemeente de komende jaren voor het basisonderwijs substantieel stijgen. Ten opzichte van 2023 wordt richting 2044 een groei van 638 leerlingen verwacht, met daarbij nog een hogere piek van 737 leerlingen rond 2034.

Zoals eerder opgemerkt zijn negen basisscholen opgenomen in de prognoses. Dit betekent ook dat prognoses zijn opgenomen voor de scholen die samengaan in Kineo (RKBS De Roelevaer, OBS Elkerlyc en RKBS De Klimboom) en de school die onderdeel zal maken van Kindcentrum Woubrugge (SWS Wereldweide). Voor de scholen die in Kineo gaan betekent het, dat de optelsom van de prognoses gebruikt is ten behoeve van het aantal vierkante meters, die ze volgens de normatieve ruimtebehoefte toegewezen krijgen.

Ontwikkeling woningvoorraad

De twee belangrijkste componenten die invloed hebben op het aantal leerlingen zijn de bevolkingsopbouw, met name het aantal geboren en ontwikkelingen in de woningvoorraad. De gemeente Kaag en Braassem heeft "een bouw ambitie". De toename aan woningen lijkt grotendeels in verhouding tot de grootte van het gebied en het aantal woningen in 2024. De voornaamste groei in woningvoorraad zal plaatsvinden in Roelofarendsveen en Leimuiden. Dit zijn ook de grootste woonplaatsen in de gemeente met de meeste woningen. In Roelofarendsveen worden er zelfs rond de 500 woningen bijgebouwd. Kleinere kernen zoals Kaag, Oude Ade, Nieuwe Wetering en Rijnsaterwoude ervaren een kleine groei van tussen de 20 en 50 woningen.

Daarnaast leidt de toevoeging van een nieuwbouwwijk in Braassemerland ook tot een aanzienlijke groei in de totale woningvoorraad van de gemeente. In Braassemerland worden 1084 woningen bijgebouwd, wat vervolgens veel effect heeft op de leerlingenontwikkelingen in de gemeente.

Ontwikkeling leerlingenaantallen

Het uitgangspunt voor de omvang van de scholen is het leerlingenaantal. Om een beeld te hebben van het leerlingenaantal in de toekomst, en daarmee omvang van de gebouwen, wordt een leerlingenprognose opgesteld. Twee belangrijke factoren in de leerlingenprognose is de natuurlijke groei van de basisgeneratie (geboorte van kinderen) en woningbouw. Voor de geboorte van kinderen baseert een prognosebureau zich op historische cijfers van de samenstelling van de bevolking. Voor de woningbouw gebeurt dit op basis van het aangeleverde woningbouwprogramma.

Een verhoging van de ambitie van het aantal woningen, wat de afgelopen jaren een aantal keer is gebeurd, heeft direct invloed op de prognose en betekent daarmee direct iets voor de totale voorzieningenopgave. De druk op infrastructuur, kinderopvang, onderwijs en andere voorzieningen groeit mee.

Vanwege de grote woningbouwambitie is afgesproken dat de gemeente Kaag en Braassem ieder jaar een leerlingenprognose laat opstellen. Van tevoren wordt de input die wordt gedeeld met het prognosebureau met de schoolbesturen en kinderopvang besproken. Daarmee is het uitgangspunt voor de prognose voor alle partijen duidelijk. De opdracht voor het actualiseren van de prognose wordt na de teldatum van 1 oktober gegeven. En de geactualiseerde leerlingenprognose wordt vervolgens vastgesteld in het LEA van februari. Zodat de prognose kan worden gestaafd aan de daadwerkelijke leerlingengroei. De gemeenteraad wordt middels een IKC Nieuwsbrief geïnformeerd over afwijkingen en mogelijke knelpunten.

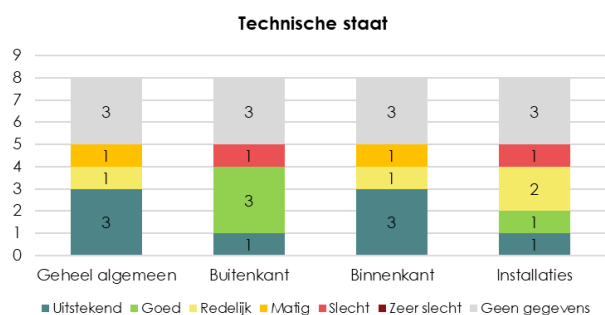
3.3 Analyse

Binnen het thema kwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen technische staat, functionele staat en binnenklimaat. De schoolbesturen hebben aan de hand van een vragenlijst de eigen onderwijsgebouwen kwalitatief beoordeeld.

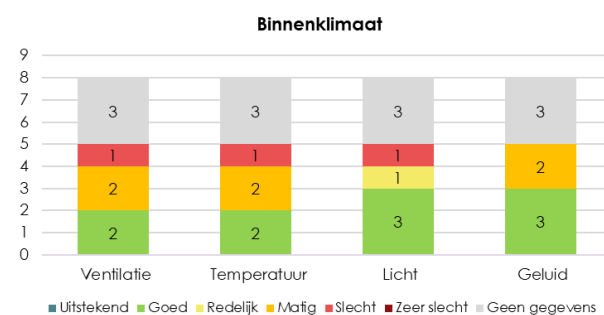
Kwaliteit

De score van technische staat geeft aan hoe de gebruikers de technische staat van het gebouw ervaren. Hierin zijn de buitenkant, de binnenkant, geheel algemeen en de installaties van het gebouw beoordeeld. In grafiek 1 is te zien dat de beleving van de technische staat varieert. De meerderheid van de scholen worden uitstekend tot goed ervaren, op Kaskade en De Kinderbrug na. De technische staat van De Kinderbrug wordt het slechts ervaren, wat daarnaast de oudste school binnen het IHP is.

De beoordeling van het binnenklimaat geeft aan hoe de ventilatie, de temperatuur, het licht en het geluid binnen het gebouw ervaren wordt door de gebruikers. Ook hier ervaart De Kinderbrug slechte beoordelingen op bijna alle vlakken. Voor de overige scholen die rond 2020 zijn opgeleverd wordt het binnenklimaat tussen goed en matig beoordeeld.



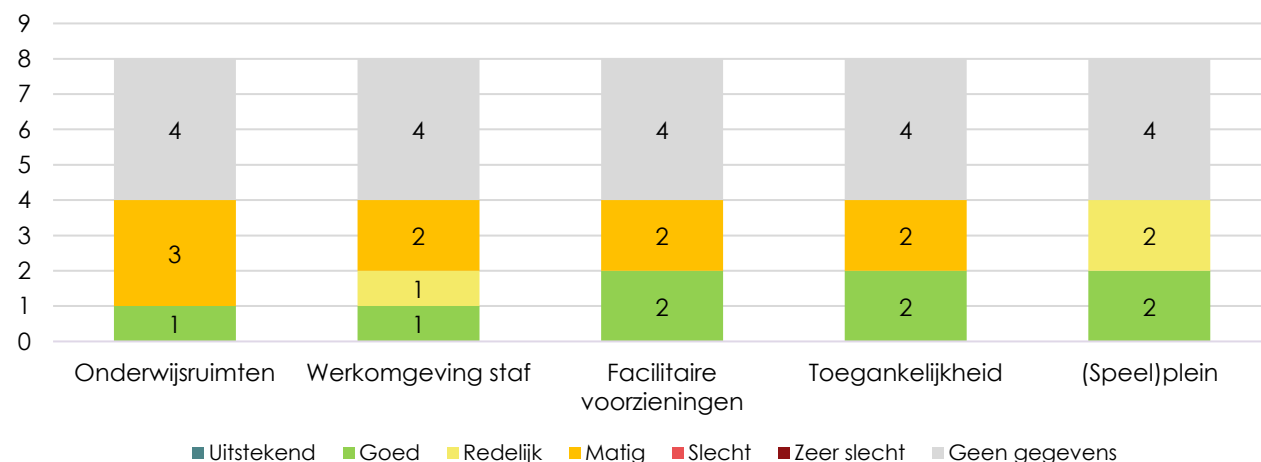
Grafiek 1: Technische Staat



Grafiek 2: Binnenklimaat

De functionele staat geeft aan hoe de gebouwen het onderwijsconcept ondersteunen. Er is een aantal factoren dat hierin een belangrijke rol speelt namelijk, onderwijslokalen, werkomgeving van de staf, facilitaire voorzieningen, toegankelijkheid en speelpleinen. In grafiek 2 is te zien dat de functionaliteit van de gebouwen over het varieert tussen goed en matig. Alleen bij IKC Het Woud, waarvan het schoolgebouw is opgeleverd in 2020, wordt de functionele staat op alle vlakken goed beoordeeld.

Functionaliteit

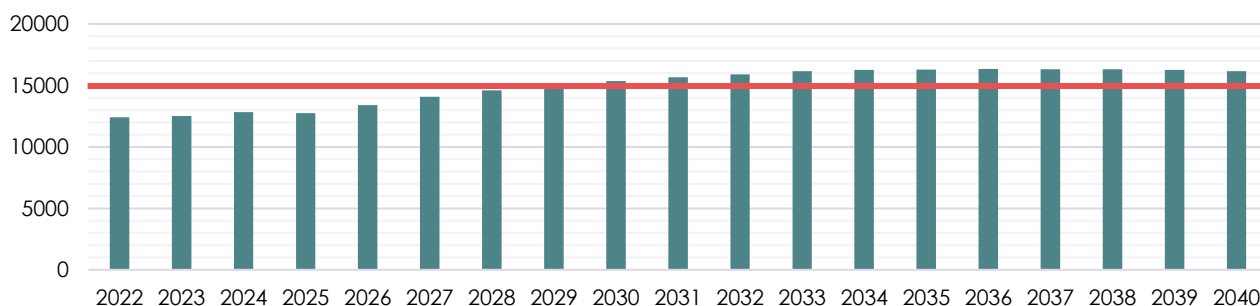


Grafiek 3: Functionaliteit

Capaciteit en ruimtebehoefte

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven kan de gemeente Kaag en Braassem een forse groei in het aantal leerlingen verwachten. Deze toename hangt nauw samen met de geplande woningbouw in Roelofarendsveen. Vanaf 2030 zal de gemeente daardoor te maken krijgen met een structureel tekort aan onderwijshuisvesting. Volgens verwachtingen zal de huidige portefeuille aan scholen niet genoeg capaciteit kunnen bieden om deze groei op te vangen. Zelfs met de nieuwbouwprojecten Kineo en Kindcentrum Woubrugge die vierkante meters toevoegen aan de portefeuille zal de gemeente tekortkomen. Naar verwachting zal de gemeente over de gehele portefeuille vanaf 2033 structureel een tekort van circa 850 m² BVO ervaren. Uiteraard zal dit tekort bij bepaalde locaties eerder plaatsvinden dan andere.

Ruimtebehoefte versus onderwijscapaciteit

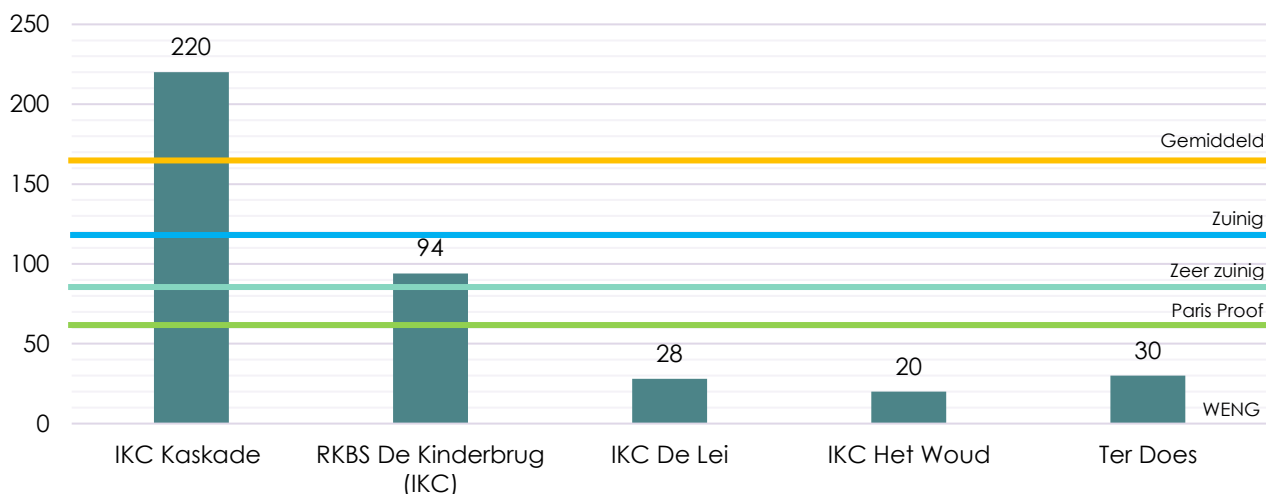


Energieprestatie

Om de energieprestatie van de gebouwen te beoordelen wordt de WEii-indicatie gehanteerd. De WEii-indicatie staat voor Werkelijke Energie-intensiteit Indicator en is een meetinstrument om de werkelijke energieprestatie van een gebouw te beoordelen. Factoren zoals het energieverbruik ten opzichte van het vloeroppervlak worden gebruikt om een cijfer-beoordeling te genereren. Een hogere WEii-score betekent dat een gebouw minder zuinig is. Bij een lagere score is een gebouw zuinig of zelfs Paris Proof.

De onderstaande grafiek laat zien dat Kaskade duidelijk de hoogste WEii-score behaalt. Met een score van 220 valt het gebouw in de categorie 'onzuinig'. De Kinderbrug scoort aanzienlijk lager en wordt daarmee als relatief zuinig beoordeeld. De overige schoolgebouwen, die bovendien recent zijn opgeleverd, zijn volgens hun score Paris Proof. Dit komt met name omdat ze gasloos zijn opgeleverd.

WEii-indicatie



Conclusie

Uit de analyse blijkt dat de huidige vastgoedportefeuille vooral een capaciteitsvraagstuk kent. De gebouwen zijn over het algemeen relatief jong en geven weinig aanleiding tot vervanging. Buiten de reeds lopende projecten is vervangingsnieuwbouw dan ook nauwelijks aan de orde. Bij Kaskade zijn de problemen al een tijdje zichtbaar en onderwerp van gesprek (met Wij Wonen), terwijl De Kinderbrug verouderd is en De Lei te maken krijgt met een tekort aan ruimte. Daarnaast vallen juist deze twee scholen op als de minst zuinige scholen op basis van de WEii-indicatie. Een gerichte aanpak op deze locaties zou niet alleen bijdragen aan het oplossen van capaciteitsknelpunten, maar ook zorgen voor de bredere verduurzaming van de gehele portefeuille.

4. Oplossingsrichtingen

Aan de hand van alle verzamelde gegevens die verwerkt zijn in de factsheets, is een knelpuntenanalyse gemaakt in de vorm van een zogenoemde kanskaart. Ieder schoolgebouw is in de kanskaart beoordeeld op kwaliteit, financiën en vraag & aanbod.

De kleuren in de kanskaart geven de noodzaak tot ingrijpen weer. Groen geeft aan dat er geen aanleiding is voor het ontwikkelen van een alternatief huisvestingsscenario. Oranje geeft op termijn aanleiding tot het ontwikkelen van een alternatief scenario. Rood geeft op korte termijn aanleiding tot het ontwikkelen van een alternatief scenario. Gemeente en schoolbesturen hebben de kanskaarten en de factsheets gezamenlijk vastgesteld. Deze vormen een belangrijke basis en vertrekpunt voor het formuleren van scenario's en huisvestingsplanning in dit IHP.

In de kanskaart op de volgende pagina's zijn de beoordelingen van de schoolgebouwen in de gemeente Kaag en Braassem weergegeven. De kanskaart geeft een indicatie van de status van de gebouwen waarop vervolgens in de toelichting, per locatie, verder wordt ingegaan. Ten aanzien van de kwaliteit hebben gemeente en schoolbesturen hierbij een gedeelde zorgplicht waarbij het schoolbestuur verantwoordelijk is voor het onderhoud en exploitatie.

Per locatie wordt tevens een beschrijving van het voorgestelde scenario uiteengezet. De scenario's zijn tot stand gekomen middels scenariokaarten die tijdens gezamenlijk overleg zijn besproken. De project specifieke vertaling van de scenario's volgen na het IHP in aparte IKC-projecten.

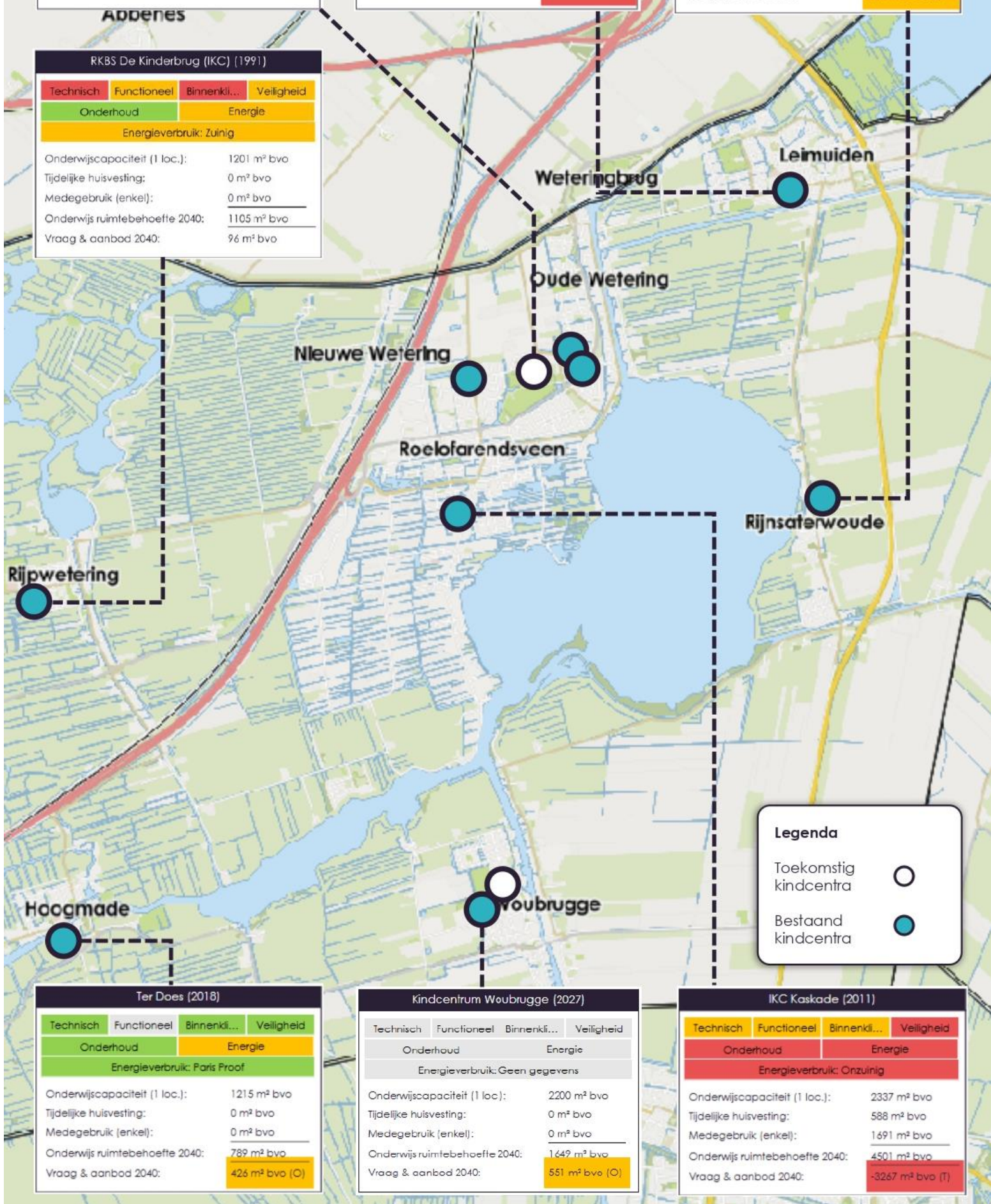


IKC Kineo (2027)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Geen gegevens			
Onderwijscapaciteit (1 loc.):		5260 m² bvo	
Tijdelijke huisvesting:		0 m² bvo	
Medegebruik (enkel):		0 m² bvo	
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:		5273 m² bvo	
Vraag & aanbod 2040:		-13 m² bvo	

IKC De Lei (2021)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Paris Proof			
Onderwijs capaciteit (1 loc.):		2050 m² bvo	
Tijdelijke huisvesting:		0 m² bvo	
Medegebruik (enkel):		0 m² bvo	
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:		2272 m² bvo	
Vraag & aanbod 2040:		-222 m² bvo (T)	

IKC Het Woud (2020)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Paris Proof			
Onderwijs capaciteit (1 loc.):		1089 m² bvo	
Tijdelijke huisvesting:		0 m² bvo	
Medegebruik (enkel):		0 m² bvo	
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:		582 m² bvo	
Vraag & aanbod 2040:		507 m² bvo (O)	

RKBS De Kinderbrug (IKC) (1991)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Zuinig			
Onderwijs capaciteit (1 loc.):	1201 m² bvo		
Tijdelijke huisvesting:	0 m² bvo		
Medegebruik (enkel):	0 m² bvo		
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:	1105 m² bvo		
Vraag & aanbod 2040:	96 m² bvo		



Legenda

Toekomstig kindcentra ○

Bestaand kindcentra ●

Ter Does (2018)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Paris Proof			
Onderwijs capaciteit (1 loc.):	1215 m² bvo		
Tijdelijke huisvesting:	0 m² bvo		
Medegebruik (enkel):	0 m² bvo		
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:	789 m² bvo		
Vraag & aanbod 2040:	426 m² bvo (O)		

Kindcentrum Woubrugge (2027)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Geen gegevens			
Onderwijs capaciteit (1 loc):	2200 m² bvo		
Tijdelijke huisvesting:	0 m² bvo		
Medegebruik (enkel):	0 m² bvo		
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:	1.649 m² bvo		
Vraag & aanbod 2040:	551 m² bvo (O)		

IKC Kaskade (2011)			
Technisch	Functioneel	Binnenkli...	Veiligheid
Onderhoud		Energie	
Energieverbruik: Onzuinig			
Onderwijs capaciteit (1 loc.):	2337 m² bvo		
Tijdelijke huisvesting:	588 m² bvo		
Medegebruik (enkel):	1691 m² bvo		
Onderwijs ruimtebehoefte 2040:	4501 m² bvo		
Vraag & aanbod 2040:	-3267 m² bvo (T)		

IKC De Lei

Het gebouw van IKC De Lei is het meest recent opgeleverde schoolgebouw in de gemeente. Het is in 2021 in gebruik genomen en sindsdien niet gerenoveerd of uitgebreid. Mede vanwege de recente oplevering wordt het gebouw positief beoordeeld op technische staat en zijn de exploitatielasten voor zowel energie en onderhoud lager dan de gemiddelde benchmarks.

Aan de hand van de leerlingentelling- en prognoses is er onvoldoende ruimte binnen het gebouw. Er is eerder aangegeven door de school dat de groeiende leerlingenaantallen nu al een zorg is, terwijl er nog woningbouw gepland staat. Daarnaast is binnen het schoolgebouw sprake van zowel enkel- als dubbelgebruik door Floreokids. Er ontstaat een normatief ruimtetekort van 222 m² BVO in 2040, wat aanleiding geeft tot uitbreiding van de school.

Het piekttekort in 2040 wordt genomen om de benodigde mate van uitbreiding te bepalen. Ook vanuit kinderopvangorganisatie Floreokids is behoefte aan extra vierkante meters uitgesproken. Een aanvullende uitbreiding van 240 m² BVO, bedoeld voor drie groepen van elk 80 m² BVO, zou aansluitend aan de schooluitbreiding kunnen worden gerealiseerd.

Advies: op korte termijn realiseren van een permanente uitbreiding van 222 m² BVO (voor het onderwijs) met aanvullende uitbreiding van 240 m² BVO voor kinderopvang.

IKC Het Woud

IKC Het Woud is gehuisvest in het oude raadshuis van de voormalige gemeente Jacobswoude. Het gebouw wordt positief beoordeeld op zowel technische staat, functionaliteit, binnenklimaat en veiligheid, al is er zorg uitgesproken door de gebruikers over de lekkage van de warmtepomp. Daarnaast zijn de exploitatielasten voor onderhoud en energie lager dan de gemiddelde benchmarks. Er is sprake van een leegstand van 47% die niet wordt opgelost de komende jaren. Met het oog op de verwachte woningbouw in en rond de gemeente is het bovendien van belang dat de school het overschot aan ruimte voldoende benut. Desondanks is er momenteel geen aanleiding tot ingrijpen. Het gebouw is recent opgeleverd en vervult een belangrijke functie is de woonkern.

Advies: instandhouding van het schoolgebouw.

Kindcentrum Woubrugge

Kindcentrum Woubrugge wordt opgeleverd in 2027 op de voormalige locatie van de Wereldweide. Het nieuwe IKC wordt opgeleverd met voldoende (flexibele) ruimte voor onderwijs en opvang, om de locatie toekomstbestendig te maken.

Advies: nieuwe locatie in stand houden na oplevering.

Ter Does

Het schoolgebouw waar Ter Does is gehuisvest is in 2018 gebouwd en scoort positief op technische staat, binnenklimaat en veiligheid. De exploitatielasten voor onderhoud zijn lager dan de gemiddelde benchmarks en voor energie is het voor de leeftijd van het schoolgebouw gemiddeld in vergelijking tot de benchmarks. Er is overcapaciteit en daarmee voldoende ruimte binnen het gebouw. De enige zorg die door de gebruikers is uitgesproken, betreft de problemen met de afvoer van vuilwater en hemelwater. Mogelijk zijn deze ontstaan na de verbouwing van het pand.

Het schoolgebouw wordt over het algemeen positief ervaren en er is geen tekort aan ruimte.

Advies: instandhouding van het schoolgebouw.

Kaskade

Het gebouw van Kaskade is een gebouw uit 2011. In 2023 heeft een interne verbouwing plaatsgevonden om meer lokalen te realiseren en aan meer leerlingen onderwijs te kunnen geven. Afgelopen zomer (2025) zijn tijdelijke units geplaatst om de druk te verlichten op het ruimtetekort dat momenteel wordt ervaren. Inclusief de overige gebruikers zal het gebouw een normatief ruimtetekort van 165% ervaren in 2040. Er is aangegeven dat huidige drukte rondom de school tot onveilige verkeerssituaties leidt.

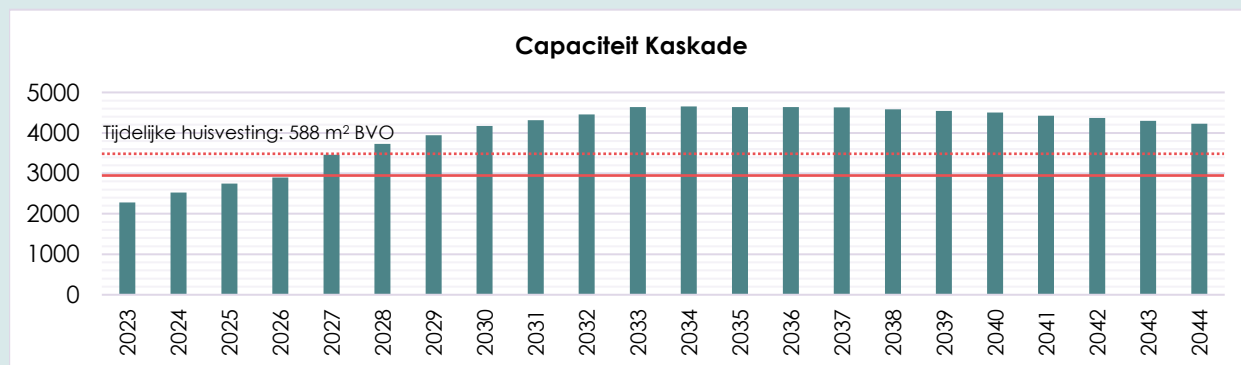
De technische staat van het gebouw wordt als matig beoordeeld. De functionaliteit en het binnenklimaat worden als matig tot slecht beoordeeld. Tot slot zijn de gemiddelde exploitatielasten hoog in vergelijking tot de benchmark.

De gemeente huurt het gebouw van de woningcorporatie. Bij verdere planvorming is het belangrijk om tijdig nieuwe afspraken te maken over beheer en onderhoud.

Vanwege de onzekerheid in de leerlingenprognoses – met name ten aanzien van de groei van de doelgroep in Braassemmerland – wordt de piekbehoefte in 2034 gehanteerd als uitgangspunt in dit IHP. Op deze piek bedraagt de normatief ruimtebehoefte 2.278 m² BVO. Om het ruimtegebrek vervolgens op te vangen, zou een nieuw 'dubbelstreams schoolgebouw' van 2.338 m² BVO nodig zijn. De nieuwe locatie wordt ingericht voor 17 groepen (16 reguliere groepen plus één extra), met elk 25 leerlingen. Dit resulteert in een gebouwcapaciteit voor in totaal 425 leerlingen.

Leerlingenaantal	Historie		Prognose →								Verskil	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039	2044	Δ	
Kaskade	414	462	507	536	649	701	744	886	864	801	+ 387	

Vanwege het aanstaande ruimtetekort is tijdelijke huisvesting geplaatst. Uit onderstaande tabel blijkt echter dat Kaskade, zelfs mét deze tijdelijke voorziening, vanaf 2027 met een ruimtetekort te maken zal krijgen. Aangezien het nieuwe schoolgebouw naar verwachting in 2027 nog niet gereed zal zijn, wordt geadviseerd om aanvullende tijdelijke huisvesting te realiseren.



Advies: Op korte termijn realiseren van nieuwbouw voor een zelfstandig gebouw van 2.338 m² BVO en (aanvullende) tijdelijke huisvesting.

De Kinderbrug (IKC)

De Kinderbrug is gehuisvest in een gebouw uit 1991. Het schoolgebouw is in 1998 gerenoveerd en in 2003 uitgebreid. Deze tijdelijke uitbreiding is door de gemeente afgeschreven en is op verzoek van SSBA blijven staan. Er zijn zorgen over de technische staat en het binnenklimaat van het gebouw, die als slecht worden beoordeeld. Volgens de gebruikers zijn er pogingen gedaan om het binnenmilieu te verbeteren. Dit was echter niet succesvol vanwege de constructie van het gebouw. De gemiddelde exploitatielasten voor energie en water zijn voornamelijk lager dan de gemiddelde benchmarks.

Op basis hiervan wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw op de lange termijn. Omdat een stabiele groei van het aantal leerlingen wordt verwacht, is de gemiddelde groei over een periode van 15 jaar als uitgangspunt genomen voor de omvang van de nieuwbouw. Dit gemiddelde komt uit op 173 leerlingen, wat neerkomt op een school van circa 1.070 m² BVO. Aangezien de leeftijd van het gebouw en de mate van urgentie, wordt dit gezien als een project voor de lange termijn.

De locatie van de vervangende nieuwbouw is afhankelijk en onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Hertogspark in Oude Ade. Als de uitgangspunten van de ontwikkeling helder zijn, zal een definitieve locatie gekozen worden.

Advies: vervangende nieuwbouw voor een volledig gebouw van 1.070 m² BVO op de lange termijn.

4.1 Planning

In het onderstaande figuur is een planning op hoofdlijnen van alle projecten weergegeven inclusief de investeringsmomenten. Voor elk nieuw te starten project, wordt vooraf een huisvestingsonderzoek uitgevoerd. Bij de lopende projecten is al eerder een afweging en projectdefinitie gemaakt.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met projecten die al lopen of al in de uitvoering zijn. Kineo en Kindcentrum Woubrugge zijn niet opgenomen in de planning en worden hierna ook niet opgenomen in de financiële doorrekening.

Korte termijn projecten

- IKC De Lei (met uitbreiding kinderopvang)
- Kaskade

Lange termijn projecten

- De Kinderbrug

Planning	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
IKC De Lei									
Kaskade									
De Kinderbrug									

	Initiatiefase
	Uitvoering

5. Financiën

In de vorige hoofdstukken is beschreven wat de ingrepen zijn voor het onderwijs om de geconstateerde knelpunten op te kunnen lossen. Om een goede en integrale afweging te kunnen maken, zijn in dit hoofdstuk de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

5.1 Uitgangspunten

Bij het bepalen van de investeringen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De oplossingsrichtingen en ingrepen, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, vormen de basis voor de berekeningen;
- Alle bedragen zijn inclusief btw en prijspeil januari 2025;
- Bedragen zijn niet geïndexeerd naar het jaar van uitvoering conform de gemeentelijke begroting;
- Bedragen zijn afgerond op duizendtallen;
- De investeringsbedragen zijn uitsluitend voor het onderwijs berekend en kinderopvang waar dat specifiek is benoemd;
- De opgenomen investeringsbedragen zijn inclusief het voorbereidingskrediet;
- Bij vervangende nieuwbouw en uitbreiding wordt uitgegaan van een levensduur van 50 jaar;
- Wettelijk gezien is BENG (bijna energieneutraal gebouw) het uitgangspunt, maar gezamenlijk is de ambitie gesteld uit te gaan van ENG (energie-neutraal gebouw) en Nul-op-de-meter (NoM);
- Bij het berekenen van de investeringsbedragen voor het onderwijs wordt afgeweken van VNG-norm en gerekend met marktconforme investeringsbedragen per vierkante meter gedifferentieerd op schoolgrootte. Hierbij zijn de onderstaande bedragen gehanteerd;

	Basis (BENG)	Toeslag ENG	Toeslag NoM	Toeslag overig	Totaal	
PO tot 703 m ² bvo	€ 4.050	€ 200	€ 110	€ 320	€ 4.680	per m ² bvo
PO 704 tot 1.206 m ² bvo	€ 3.950	€ 200	€ 110	€ 320	€ 4.580	per m ² bvo
PO 1.207 tot 1.709 m ² bvo	€ 3.800	€ 200	€ 110	€ 320	€ 4.430	per m ² bvo
PO vanaf 1.710 m ² bvo	€ 3.700	€ 200	€ 110	€ 320	€ 4.430	per m ² bvo
VO tot 700 m ² bvo	€ 4.750	€ 200	€ 110	€ 320	€ 5.380	per m ² bvo
VO 701 tot 10.000 m ² bvo	€ 3.950	€ 200	€ 110	€ 320	€ 4.580	per m ² bvo

- Er is een algemene post van 10,0% over het basisbedrag (BENG) opgenomen voor onvoorziene kosten. Dit betreft onvoorziene kosten, die buiten de normvergoeding vallen en/of op basis van werkelijke kosten door de gemeente worden vergoed. Denk daarbij aan hogere kosten door een complexe inpassing of het verwijderen van asbest;
- Voor het toepassen van circulair / bio-based bouwen dient rekening te worden gehouden met een toeslag van € 320,- per m² bvo.

Aanvullende uitgangspunten zijn toegelicht in bijlage 2.

5.2 Investerings IHP

Op basis van de geschetste uitgangspunten zijn de benodigde investeringen van het IHP inzichtelijk gemaakt. De getoonde investeringskosten zijn prijspeil januari 2025. In de bedragen zijn de investeringen, zoals voornoemd gebaseerd op realisatie, volgens NoM en circulair bouwen.

Schoollocatie	Maatregel	Start project	Start uitvoering	Investerings per project	Post onvoorzien
IKC De Lei	Uitbreiding	2025	2027	€ 1.080.000	€ 90.000
	Uitbreiding KDV*	2025	2027	€ 1.170.000	€ 97.000
Kaskade	Aanvullende nieuwbouw	2025	2028	€ 10.560.000	€ 860.000
De Kinderbrug	Vervangende nieuwbouw	2029	2031	€ 5.110.000	€ 420.000
TOTAAL				€ 17.920.000	€ 1.467.000

*Voor deze investering geldt dat deze wordt gedekt door huurinkomsten vanuit de kinderopvang.

6. Slotsom en aanbeveling

6.1 Slotsom

Het voorliggende IHP is in constructief overleg met de gemeente, schoolbesturen en opvangorganisaties opgesteld. De visie, die gezamenlijk is opgesteld, geeft een helder perspectief voor de huisvesting van kindcentra 0-13 jaar in de gemeente Kaag en Braassem. Deze visie bevat concrete kaders en spelregels voor de uitvoering van de plannen binnen dit IHP. Met de uitvoering van dit IHP worden de grootste knelpunten voor huisvesting opgelost en zal de gemeente in bezit zijn van een jonge en toekomstbestendige portefeuille.

Door het voorgestelde scenario te realiseren wordt ingespeeld op de toekomstige groei van het aantal leerlingen op specifieke locaties en wordt het overschot aan leerlingen in een aantal scholen teruggedraaid. De realisatie van het scenario vraagt om een gemeentelijke investering van circa € 17.920.000,-. De schoolbesturen dragen in het scenario bij aan het realiseren van aanvullende duurzaamheidsambities.

6.2 Aanbeveling

Onze aanbevelingen zijn onderverdeeld in twee categorieën: (1) aanbevelingen voor het proces en (2) aanbevelingen voor de realisatie van projecten in het IHP.

Proces

- Voer om de vier jaar een actualisatie uit van het IHP. Maak daarbij duidelijke procesafspraken.
- Als gevolg van de verwachte groei door de nieuwbouw is het aan te bevelen jaarlijks leerlingenprognoses op te stellen en het vraag en aanbod te monitoren.
- Hanteer de gemaakte factsheets door deze jaarlijks te actualiseren qua ruimtegebruik en beoordeling van de gebouwen. Dit is het instrument om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de vorderingen en resultaten vanuit het IHP.

Realisatie projecten IHP

- Inventariseer in de initiatieffase van een project welke mogelijkheden bredere (maatschappelijke) voorzieningen voor de woonkern gekoppeld kunnen worden aan het IKC;
- Stel een uitvoeringsprogramma op waarin staat omschreven welke stappen dienen te worden gezet, wie welke rol daarin heeft en welke (detail)planning wordt aangehouden. In het uitvoeringsprogramma dienen tevens de investeringskosten nauwkeuriger in de tijd te worden gezet op basis van het voorbereidings- en uitvoeringskrediet. Houd de gemeenteraad op gebruikelijke wijze op de hoogte (zoals de IKC nieuwsbrief) en neem vroegtijdig besluiten wanneer er andere, of meer investeringen in de nabije toekomst nodig zijn.
- De risicoanalyse laat zien waar de risico's van de realisatie projecten liggen. Houd deze per project in de gaten en minimaliseer de risico's door het nemen van beheersmaatregelen.
- De realisatie van het IHP heeft impact op een groot aantal leerlingen en ouders. Communiceer gezamenlijk (gemeente en schoolbesturen) over de plannen en planning.
- Voor de uitvoering van projecten zal netcongestie een uitdaging gaan vormen. Houd hier zowel financieel als planningstechnisch rekening mee.

Bijlage 1: Factsheets



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 23 oktober 2025
Auteur(s): Maarten Groenen,
Ingo Aelbers en
Stijn Olthof

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27