

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Haalbaarheidsonderzoek CBS Groen van Prinsterer Oud-Alblas
Zaaknummer	:	1279042
Datum raadsvergadering	:	1 oktober 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Sanne Zijlstra
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Anneke Nienkemper

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van scenario 2 zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek voor CBS Groen van Prinsterer in Oud-Alblas en hieraan de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. De locatie moet voldoende ruimte bieden voor een toekomstige uitbreiding van de school en bij het ontwerp van het gebouw dient hier ook rekening mee te worden gehouden.
 - b. De financiële inzet van de gemeente beperkt zich uitsluitend tot de kosten die op grond van de Wet op het primair onderwijs voor rekening van de gemeente komen.
 - c. Indien blijkt dat scenario 2 niet ruimtelijk of financieel haalbaar is dan wordt gekozen voor scenario 3.
2. Op grond van artikel 4 lid 3 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000 voor het opstellen van het bouwplan.
3. Een bedrag van €100.000,- ter beschikking te stellen voor de voorbereiding van de ruimtelijke procedure en de ambtelijke begeleiding.

Inleiding

CBS Groen Van Prinsterer in Oud-Alblas is een basisschool met ongeveer 200 leerlingen. Het is de enige school in Oud-Alblas. In de school wordt buitenschoolse opvang verzorgd door Wasko. Het eerste deel van het gebouw dateert uit 1969.

In het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (IHP) is een planning opgenomen voor de vernieuwing van dertien schoolgebouwen tot en met 2036. CBS Groen van Prinsterer is het tweede schoolgebouw dat binnen het IHP wordt aangepakt.

Om te bepalen welke vorm van vernieuwing voor deze school het meest geschikt is, is in 2025 gestart met een haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau HEVO en geeft inzicht in de mogelijkheden voor de toekomstige huisvesting van de school (bijlage 1).

Haalbaarheidsonderzoek en voorkeursscenario

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de mogelijke scenario's voor de toekomstige huisvesting van de Groen van Prinstererschool onderzocht. Daarbij is ook gekeken welke locaties beschikbaar zijn. Er zijn drie scenario's onderzocht:

1. Nieuwbouw op de huidige locatie.
2. Nieuwbouw op de locatie van Beréa (samenwerking op de locatie van de uitvaartvoorziening van de gemeente en het verenigingsgebouw van de Hervormde Gemeente Oud-Alblas).
3. Nieuwbouw achter Dorpshuis De Beemd.

De scenario's zijn beoordeeld op de aspecten geld, tijd, kwaliteit (onderwijskundig, gebouw en ruimtelijk) en risico's. Op basis van deze afweging adviseert HEVO om scenario 2, nieuwbouw op de locatie van Beréa, als voorkeursscenario te benoemen.

Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met het schoolbestuur en een vertegenwoordiging van de kerk. In de huidige situatie maken beide partijen regelmatig gebruik van elkaars ruimten. Zij zien kansen om in een nieuw gebouw het delen van ruimtes gemakkelijker te maken en waar mogelijk te intensiveren. Hoe die samenwerking in de praktijk vorm gaat krijgen moet nader worden uitgewerkt.

Ook zijn gesprekken gevoerd met de aanbieders van kinderopvang. Daarnaast zijn omwonenden en andere belangstellenden betrokken via een inloopavond op 13 april 2026. Tijdens deze bijeenkomst konden zij vragen stellen en aandachtspunten meegeven (bijlage 2).

Rol van gemeente en schoolbestuur

De gemeente Molenlanden heeft op grond van de Wet op het primair onderwijs de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van het primair onderwijs.

Dit betekent dat de gemeente zorgt voor voldoende, veilige en toekomstbestendige schoolgebouwen. De schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor de instandhouding van hun gebouwen. Zowel de gemeente als de schoolbesturen ontvangen hiervoor middelen van het Rijk.

In het IHP is vastgelegd welke scholen de komende jaren voor vernieuwing in aanmerking komen en welke uitgangspunten daarbij gelden. Daarbij wordt, waar mogelijk, rekening gehouden met inclusief onderwijs en met kansen om ontwikkelingen binnen een kern met elkaar te verbinden. Bij CBS Groen van Prinsterer krijgt dit vorm door de samenwerking met de kerk. Daarnaast wordt onderzocht of ook kinderopvang en de uitvaartvoorziening een plek kunnen krijgen in het nieuwe gebouw.

Bouwheerschap

Uitgangspunt binnen het wettelijk stelsel is dat de gemeente aan de school een bijdrage verstrekt op basis van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. De school is verantwoordelijk voor de realisatie van het gebouw en is daarmee bouwheer. Op grond van artikel 103 van de Wet op het primair onderwijs kunnen burgemeester en wethouders met de school overeenkomen dat het bouwheerschap bij de gemeente berust. In het IHP is opgenomen dat dit bijvoorbeeld aan de orde kan zijn als een schoolgebouw onderdeel is van een grotere vastgoedontwikkeling. Omdat daarvan in het voorkeursscenario sprake is, wordt in overleg met het schoolbestuur gekozen voor bouwheerschap door de gemeente. De realisatie vindt plaats in nauwe samenwerking met alle betrokkenen. Na de oplevering wordt het eigendom van de school overgedragen aan het schoolbestuur.

Eerdere besluiten

- Op 2 april 2019 heeft de gemeenteraad de “Verordening huisvesting onderwijs 2019” vastgesteld.
- Op 20 april 2021 heeft de gemeenteraad het “Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs Molenlanden 2021-2032” vastgesteld.
- Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad het herijkte “Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs” vastgesteld

Beoogd effect

Het realiseren van toekomstbestendige, voldoende en kwalitatief goede onderwijshuisvesting voor CBS Groen van Prinsterer in Oud-Alblas.

Argumenten

1.1. Het haalbaarheidsonderzoek komt tot een voorkeur voor scenario 2.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat scenario 2, nieuwbouw op de locatie Beréa, het meest wenselijke scenario is. Op p. 28 van het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1) worden de verschillende scenario's met elkaar vergeleken.

De kosten van het nieuwe schoolgebouw zijn in alle drie de scenario's hetzelfde. Het gaat in deze fase van het project om een raming op basis van de normbedragen van de VNG.

In **scenario 1** blijft de school gevestigd op de huidige plaats. Uit de gesprekken met inwoners blijkt dat men de school als het hart van het dorp ervaart en dat de wens bestaat om dit te behouden. Ook de school is gehecht aan de centrale ligging binnen de kern. Er is voldoende plaats om een nieuw gebouw te realiseren dat past bij het onderwijsconcept van de school. De samenwerking met de kerk blijft gelijk en ook de uitvaartvoorziening kan in stand blijven. In dit scenario moet de school verhuizen naar een tijdelijke locatie. Dat leidt niet alleen tot hogere



kosten maar ook tot extra verhuizingen. De huur van een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor een periode van circa anderhalf jaar (de verwachte bouwtijd) wordt geraamd op ongeveer € 800.000. De bestemmingsreserve IHP kan benut worden voor deze extra kosten, maar die zijn bij de vorming van de bestemmingsreserve niet voorzien. Dit scenario heeft draagvlak bij de omwonenden maar heeft niet de voorkeur van school en kerk.

In **scenario 2** kan de nieuwbouw naast het bestaande schoolgebouw worden gerealiseerd op de plaats waar zich nu Beréa en de uitvaartvoorziening bevinden. De uitvaartvoorziening is eigendom van de gemeente. Dit deel van het gebouw wordt maar een aantal malen per jaar gebruikt, maar hiervoor zal wel een andere oplossing moeten worden gevonden. Hier zullen kosten aan verbonden zijn. De school kan tijdens de bouw in gebruik blijven en tijdelijke huisvesting is niet nodig. In dit scenario hoeft de school slechts éénmaal te verhuizen. Door de centrale ligging blijft de school het hart van het dorp. Het gebruik van ruimte in het verenigingsgebouw van de kerk biedt extra mogelijkheden voor de school om bijvoorbeeld het inclusief onderwijs verder vorm te geven. De school zal in dit scenario gebruik blijven maken van de gymzaal in de Beemd.

Deze ontwikkeling is stedenbouwkundig en financieel ingewikkelder. Onderzocht moet worden of het nieuwe Beréa en de school één gebouw worden of dat zij naast elkaar geplaatst worden. Indien gekozen zou worden voor huisvesting in één gebouw dan heeft dit consequenties voor de afspraken over opdrachtgeverschap, eigendom en beheer en onderhoud.

Voor dit scenario is een planologische procedure nodig, maar omdat het om een ontwikkeling binnen de kern gaat, zal dit naar verwachting niet op weerstand stuiten bij de Provincie.

Aan de vrijkomende locatie kan een nieuwe invulling gegeven worden, maar het is op dit moment onduidelijk hoe die ingevuld zou kunnen worden. De wegen in de omgeving zijn al zwaar belast en het is onzeker of het toevoegen van woningen mogelijk is.

In **scenario 3** wordt de school gebouwd achter dorpshuis De Beemd. De locatie is eigendom van de gemeente en is voldoende groot voor de realisatie van een school met bijbehorend plein. In De Beemd zit nu kinderopvang en de gymzaal wordt gebruikt voor het bewegingsonderwijs. De school sluit hier goed op aan. In dit scenario is geen tijdelijke huisvesting nodig en de school hoeft maar één keer te verhuizen. In de omgeving is voldoende parkeergelegenheid voor halen en brengen.

Deze locatie ligt decentraal waardoor de school uit het huidige hart van het dorp verdwijnt. Ook de huidige samenwerking met Beréa kan niet goed worden voortgezet. De locatie achter De Beemd wordt in de toekomst ontwikkeld. Op dit moment zijn de planning en invulling hiervoor nog niet bekend. Een schoolgebouw wordt echter gerealiseerd voor minimaal 50 jaar en in de toekomst zal er dan geen sprake meer zijn van een decentrale ligging. Samen met De Beemd vormt de school dan op de langere termijn het nieuwe hart van Oud-Alblas.

Uit het participatietraject blijkt dat sommige omwonenden zorgen hebben over de ligging aan de Beemdweg, omdat gevreesd wordt voor een toename van drukte. Ook de school ziet bezwaren tegen de meer solitaire ligging en vreest voor onrust door toekomstige bouwwerkzaamheden in de omgeving. Planologisch gezien is deze locatie ingewikkelder vanwege de ligging in het buitengebied waardoor toestemming van de provincie nodig is. Het is onzeker dat die tijdig kan worden verkregen. Indien voor deze locatie gekozen wordt, komt de bestaande locatie vrij. Het is op dit moment onduidelijk hoe die ingevuld zou kunnen worden. De wegen in de omgeving zijn al zwaar belast en het is onzeker of het toevoegen van woningen aan de kern van Oud-Alblas mogelijk is.

Conclusie

De conclusie vanuit het onderzoek is dat scenario 1 het minst gunstig is vanwege de kosten en een extra verhuizing.

Scenario 2 en 3 hebben beide belangrijke voordelen en nadelen. Daarbij heeft scenario 2 de voorkeur van school en kerk vanwege de mogelijkheden tot samenwerking en het behoud van de centrale ligging. Planologisch gezien is dit scenario niet ingewikkeld, maar ruimtelijk en financieel is het dat wel. Dit scenario heeft ook draagvlak bij de omgeving.

Scenario 3 is planologisch ingewikkelder en daardoor onzekerder. Dit scenario heeft ook minder draagvlak in het dorp en het sluit niet aan bij de wens van de school en kerk om de huidige samenwerking verder uit te bouwen. Op de langere termijn kan de school op deze locatie wel samen met De Beemd een nieuw hart van Oud-Alblas gaan vormen. Daarnaast kan de uitvaartvoorziening op de huidige plek behouden blijven. In scenario 2 moet hiervoor een oplossing worden gevonden. Alles afwegend volgt het college het advies van HEVO en daarom wordt voorgesteld om scenario 2 nader uit te werken.

1.2 Aan de keuze voor scenario 2 worden voorwaarden verbonden.



Alles afwegend komt het college tot de conclusie dat de voorkeur uitgaat naar de verdere uitwerking van scenario 2, maar hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.

1.3 Voorwaarde 1 is dat rekening wordt gehouden met mogelijke uitbreiding

Door de woningbouwplannen voor Oud-Alblas voor de langere termijn kan het aantal leerlingen in de toekomst veranderen. Daardoor kan uitbreiding van het gebouw noodzakelijk zijn. Hoewel de omvang van een mogelijke uitbreiding nu uiteraard nog onduidelijk is, moet wel onderzocht worden dat er ruimte is voor een enige uitbreiding op de locatie. Bij de vormgeving van het gebouw en de indeling van het gebied moet hier ook rekening mee worden gehouden.

1.4 Voorwaarde 2 is dat de gemeente alleen de kosten van het schoolgebouw draagt

Op grond van de Wet op het primair onderwijs draagt de gemeente de kosten van het gebouw. In het IHP is daarom ook aangegeven dat de kosten van overige maatschappelijke nieuwbouw of ontwikkelingen niet meegenomen in de ramingen voor het IHP. Indien er bij een school sprake is van een ontwikkeling waarbij ook andere gemeentelijk vastgoed, zoals een dorps huis of gymzaal wordt vernieuwd, dan kunnen uiteraard aanvullende investeringen worden gedaan. De gemeente heeft geen wettelijke taken ten aanzien van het vastgoed van derden. Bij de uitwerking van scenario 2 is dan ook het uitgangspunt dat de gemeente geen extra investeringen doet in vastgoed dat geen eigendom is of wordt van de gemeente.

1.5 Indien scenario 2 niet haalbaar is, wordt alsnog gekozen voor scenario 3.

Scenario 1 is het minst wenselijk. Mocht blijken dat scenario 2 ruimtelijk en/of financieel toch niet haalbaar is, dan is scenario 3 het alternatief.

2.1 Het voorbereidingskrediet dekt de kosten van de ontwikkeling van het bouwplan.

In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 van de gemeente Molenlanden is bepaald dat de school een aanvraag kan doen voor een voorbereidingskrediet ter waarde van 8% van het geraamde investeringsbedrag. Dat bedrag is voldoende om de kosten van het opstellen van een aanbestedingsgereed bouwplan te dekken.

Het investeringsbedrag is berekend op basis van de VNG-normbedragen die jaarlijks worden geactualiseerd. De VNG heeft een systematiek voor de toekenning van ruimte per leerling en koppelt hieraan een normbedrag voor bouwkosten. Voor deze school komt de berekening dan uit op € 4.414.779. Omdat uw raad in maart 2026 heeft besloten de VNG-norm op te hogen met 8,5% indien schoolbesturen bereid zijn om ook 6,5% bij te dragen komt het totale investeringsbedrag dan op € 5.076.996. 8% hiervan is afgerond € 400.000,-. De verhoging van 15% wordt toegepast om de gewenste kwaliteit te kunnen behalen. Met de school moeten bij de technische uitwerking van het ontwerp keuzes gemaakt worden over de te nemen kwaliteitsmaatregelen. Daarover worden nadere afspraken gemaakt. De 8% die nu als voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld, is een voorschot op het uiteindelijke totale investeringsbedrag. Bij toekenning van dat investeringskrediet wordt het voorbereidingskrediet verrekend. Indien er dan toch voor wordt gekozen om geen extra investeringen te doen, dan was het voorbereidingskrediet achteraf eigenlijk iets te hoog. Dat verschil (van afgerond € 47.000,-) kan dan worden verrekend.

3.1 Het aanvullende bedrag dekt de kosten van het ambtelijk apparaat.

De gemeente moet zorgdragen voor een bouwrijp kavel en begeleidt het project. Met de school is afgesproken dat het bouwheerschap bij de gemeente komt. HEVO is in het haalbaarheidsonderzoek bij elk scenario uitgegaan van een stelpost van €100.000,- aan plankosten (voorbereiding en onderzoeken).

Kanttekeningen

1.1 Naast het gebouw van Beréa bevindt zich een uitvaartvoorziening.

Het gebouwdeel waarin Beréa is gevestigd is eigendom van de kerk. Een ander deel van het gebouw is eigendom van de gemeente en hierin is een uitvaartvoorziening gevestigd die in gebruik is gegeven aan een uitvaartondernemer. Dit gebouwdeel wordt slechts enkele malen per jaar gebruikt. Indien ervoor gekozen wordt om deze voorziening voor het dorp te behouden, dan zullen hier zeker kosten mee gemoeid zijn. Onderzocht wordt of het behoud van de voorziening noodzakelijk is en hiervoor zal een afzonderlijk voorstel worden gedaan.

1.2. De samenwerking met de kerk en andere partijen maakt het project complexer.

Samenwerking met de kerk biedt kansen voor zowel school als kerk maar het maakt de ontwikkeling zowel ruimtelijk als contractueel complexer. Op basis van de VNG normen is in het haalbaarheidsonderzoek een stelpost van 1.1 miljoen euro opgenomen voor een nieuw verenigingsgebouw voor de kerk. Met de kerk worden afspraken



gemaakt over de inbrengwaarde van de grond (het huidige Beréa) en de ontwikkeling van de nieuwe huisvesting. Het delen van een gebouw biedt kansen, maar leidt ook tot een aantal vragen over indeling van de gebouwen en buitenruimte, bouwheerschap, exploitatie en beheer. Het gaat om forse investeringen. Aan de zijde van de kerk zal er ook sprake zijn van een besluitvormingstraject en de gemeente heeft hier uiteraard verder geen invloed op.

In de komende periode worden de mogelijkheden voor samenwerking met de kinderopvangorganisaties in het dorp verder verkend. Deze partijen hebben aangegeven hierover in gesprek te willen blijven. Ook met de uitvaartonderneming wordt overleg gevoerd. Voor alle betrokken partijen zijn met de ontwikkeling investeringen gemoeid. Om hierover goed te kunnen beslissen worden de plannen in de komende periode nader uitgewerkt.

Om de voortgang te bewaken zal op basis van een nog te sluiten intentieovereenkomst in een periode van maximaal anderhalf jaar met de kerk en de kinderopvangorganisaties worden onderzocht of de samenwerking financieel en ruimtelijk haalbaar is. Op basis van de gevoerde gesprekken is de verwachting dat met alle partijen tijdig overeenstemming kan worden bereikt.

Wij informeren uw raad over de voortgang. Mocht de samenwerking toch niet slagen, dan is scenario 3 het alternatief.

Extra uitleg bij de kosten

Conform artikel 4 lid 3 van de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Molenlanden 2019' bedraagt het voorbereidingskrediet 8% van het geraamde investeringsbedrag voor de nieuwbouw van de school.

Het voorbereidingskrediet bedraagt op basis van de verordening voor het schoolgebouw afgerond € 400.000,- (8% van € 5.040.437). Deze kosten zijn bedoeld om alle werkzaamheden te dekken tot het bouwplan gereed is voor aanbesteding.

Als er positief besloten wordt op het uiteindelijke investeringsvoorstel, zal dit voorbereidingskrediet met bijbehorende kapitaallasten onderdeel zijn van dat investeringsvoorstel. Wanneer er negatief besloten wordt zullen de kosten ten laste gebracht moeten worden van het resultaat van het betreffende boekjaar.

In de meerjarenraming is al een prognose van de verwachte kapitaallasten verwerkt. Deze raming is opgesteld op basis van de normbedragen. Na het doorlopen van het voorbereidingstraject wordt per project aan de gemeenteraad gevraagd om een besluit te nemen over het benodigde krediet voor de totale investering. Zodra een project daadwerkelijk is goedgekeurd en opgeleverd, wordt de eerder opgenomen stelpost vervangen door de werkelijke kapitaallasten. Hierdoor heeft de gemeente meerjarig inzicht in de financiële effecten van het IHP.

Bij het opstellen van de ramingen voor het IHP is geen rekening gehouden met apparaats- en onderzoekskosten. De bestemmingsreserve IHP is hier niet voor bedoeld. Deze kosten kunnen worden toegerekend aan het project. Dit kan in de meerjarenraming worden verwerkt.

Vervolgstappen

Na het raadsbesluit wordt het project opgestart. De eerste fase van het project is de definitiefase waarin samen met de school en de kerk een ruimtelijk en technisch programma van eisen wordt opgesteld. Op basis hiervan kan in een latere fase de architect een ontwerp kan maken. In deze fase onderzoeken we de financiële aspecten van de samenwerking met de kerk en eventueel de kinderopvangorganisaties. Vervolgens wordt beoordeeld of het plan voor beide partijen financieel haalbaar is en een vervolg kan krijgen.

In deze periode wordt ook gestart met het opstellen van een ruimtelijk plan. Hierover zal opnieuw gesproken worden met de omwonenden. Wanneer de plannen gereed zijn, ontvangt uw raad een voorstel voor een definitief investeringsbesluit. Over voortgang en planning wordt uw raad met regelmaat geïnformeerd.

Communicatie

Het haalbaarheidsonderzoek is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente. Daarbij zijn het schoolbestuur en het kerkbestuur geraadpleegd. Ook is gesproken met de kinderopvangorganisaties en de uitvaartonderneming. Over de verschillende scenario's is gesproken met ongeveer 30 tot 40 inwoners van Oud-Albas tijdens een inloopavond op 13 april 2026. Tijdens die bijeenkomst zijn de verschillende scenario's getoond. Er is door de gemeente géén voorkeursscenario voorgelegd, maar er is voor gekozen om met aanwezigen de voor- en nadelen van elk scenario te bespreken. Wel zijn bij elk scenario kansen en aandachtspunten benoemd. Uit de gesprekken bleek dat de aanwezigen de wens deelden om de school in het hart van het dorp te houden. Omwonenden willen



graag betrokken bij de verdere uitwerking. Er is begrip voor de wens van kerk en school om samen te werken. De keus voor scenario 2 sluit goed aan bij de wensen van het dorp.

Bijlagen

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek

Bijlage 2 Verslag inloopbijeenkomst 13 april 2026



Raadsbesluit

Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek CBS Groen van Prinsterer Oud-Alblas
Zaaknummer : 1279042
Portefeuillehouder : Wethouder Sanne Zijlstra

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. In te stemmen met de verder uitwerking van scenario 2 zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek voor CBS Groen van Prinsterer in Oud-Alblas en hieraan de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. De locatie moet voldoende ruimte bieden voor een toekomstige uitbreiding van de school en bij het ontwerp van het gebouw dient hier ook rekening mee te worden gehouden.
 - b. De financiële inzet van de gemeente beperkt zich uitsluitend tot de kosten die op grond van de Wet op het primair onderwijs voor rekening van de gemeente komen.
 - c. Indien blijkt dat scenario 2 niet ruimtelijk of financieel haalbaar is dan wordt gekozen voor scenario 3.
2. Op grond van artikel 4 lid 3 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000 voor het opstellen van het bouwplan.
3. Een bedrag van €100.000,= ter beschikking te stellen voor de voorbereiding van de ruimtelijke procedure en de ambtelijke begeleiding.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Arno Vermeulen

Theo Segers

