

Bundel – 2a.Commissie Maatschappij en Bestuur Beeldvormend van 16 april 2026

- 0.1 Afsprakenlijst beeldvormende commissie Maatschappij en Bestuur van 16-04-2026
AFSPRAKENLIJST Beeldvormende Commissie Maatschappij en Bestuur 16-04-2026
- 1 Opening door de voorzitter van de Commissie Maatschappij en Bestuur, mevrouw M.J. Geisler
- 2 Vaststelling van de agenda
Agenda Beeldvormende commissie M&B 16-04-2026
- 3 Actieve informatie uit het college
- 4 Mededelingen vanuit de fracties
- 5 Openstaande lijst van moties en toezeggingen commissie Maatschappij en Bestuur
Openstaande lijst van toezeggingen en moties commissie Maatschappij en Bestuur
- 6 Kinderburgemeester presenteert de tien belangrijkste punten voor kinderen
Top 10 getekend Kinderraad Aalsmeer
- 7 Insprekers voor zowel geagendeerde als niet geagendeerde onderwerpen
Vergaderorde:
 1. 30 minuten voor maximaal 6 insprekers (5 minuten per inspreker)
 2. 10 minuten voor vragen
- 8 Kredietaanvraag nieuwbouw Kindcentrum Oosteindedriehoek
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van dit voorstel is de met de investering in het kindcentrum Oosteindedriehoek aan te sluiten in de Wet op het Primair Onderwijs en het uitvoeringsprogramma van het Integraal Huisvestingsplan Aalsmeer 2024-2039.
Het besluit draagt bij aan het realiseren van een viertal doelen.
20260303 Raadsvoorstel kredietaanvraag kindcentrum Oosteindedriehoek
Raadsbesluit kredietaanvraag kindcentrum Oosteindedriehoek
Projectplanning
MEMO 10 RAAD Kindcentrum Oosteindedriehoek MB 16 april
- 9 Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado
Portefeuillehouders: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries
Het doel van dit voorstel is uitvoering te geven aan de gemeentelijke opgave om de sociale basis in de wijk te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren en de leegstaande ruimten in de Mikado na het vertrek van PCBS De Brug op een maatschappelijk verantwoorde manier in te vullen.
20260303 Raadsvoorstel Ontmoeten en verbinden de toekomst van De Mikado
Raadsbesluit Ontmoeten en verbinden de toekomst van De Mikado
Startnotitie Ontmoeten en verbinden de toekomst van De Mikado
planning herinrichting Mikado
MEMO 11 RAAD Beantwoording schriftelijke vragen Mikado
- 10 Regionale Samenwerking
- 11 Sluiting



Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST BEELDVORMENDE COMMISSIE MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR D.D. 16 APRIL 2026

BEELDVORMENDE COMMISSIE M&B

Aanwezig:

Voorzitter: mevrouw M.J. Geisler

Griffier: de heer M.K. van der Velde

Leden:

VVD: de dames E.S.I. Mijwaart, M. Vleghaar en L.M. van der Horst en de heren, J.R.H. Struiksma, J. de Vries, M.O. Koehler en E.P. Abbenhues
CDA: de dames S.S. Zethof en A.M. Harte-Fokker en de heren F.H. Sparnaaij, G.J.H. Winkels
FlorAalsmeer: de dames J. Keessen, A.H. Dappers en L.J. Lucke
AbsoluutAalsmeer: de heren D. Kuin en W.T.J.M. Koster
GroenLinks/PvdA: mevrouw J.J. Koopmann, M. Vertregt en de heer J.H. Buisma
D66: de heer J.W.B. Vermeulen

Portefeuillehouders: de heren L.B. Kabout, S.A.S. Spaargaren en S.J.R. de Vries

Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
1.	Opening door de voorzitter van de Commissie Maatschappij en Bestuur, mevrouw M.J. Geisler Griffier: M.K. van der Velde	Geopend om 20.02

2.	Vaststelling van de agenda	De agenda is als volgt gewijzigd vastgesteld: Agendapunt 5 komt na agendapunt 7.
3.	Actieve informatie uit het college	Geen mededelingen vanuit het college
4.	Mededelingen vanuit de fracties	Geen mededelingen vanuit de fracties
5.	Openstaande lijst van moties en toezeggingen commissie Maatschappij en Bestuur	Enkele vragen door fracties zijn beantwoord.
6.	Kinderburgemeester presenteert top 10 belangrijkste punten van kinderen	De top 10 wordt betrokken bij de formerende gesprekken.
7.	Insprekers voor zowel geagendeerde als niet geagendeerde onderwerpen Vergaderorde: 1. 5 minuten per inspreker (maximaal 6) 2. 10 minuten voor vragen	Mevr. Kleijs spreekt in over Omnia 2000/trampolines.
8.	Kredietaanvraag nieuwbouw Kindcentrum Oosteindedriehoek <u>Portefeuillehouder: L.B. Kabout</u> <u>Toezeggingen:</u> Het college komt schriftelijk terug met een memo met antwoorden op de vragen over: 1. Onderhoudskosten, 2. de gemaakte afspraken over rentabiliteit 3. leerlingenprognoses, 4. Risico's als de aanbesteding tegen zou vallen 5. Netcongestie, passende aansluiting	Door naar de oordeelsvormende commissie van 07-05-2026

	Het belang, zoals genoemd door kinderburgemeester als punt 1 in haar 10-puntenplan, wordt meegenomen.	
9.	<p>Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado <u>Portefeuillehouders: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries</u></p> <p><u>Toezeggingen:</u></p> <p>Het college komt schriftelijk terug op de energieprestatienorm en nulmeting</p>	Door naar de oordeelsvormende commissie van 07-05-2026
10.	Regionale samenwerking	
11.	Sluiting	De voorzitter sluit de vergadering om 21.17 uur.



Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE COMMISSIE MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR op donderdag 16 april 2026, 20.00 uur

BEELDVORMEND

Fracties kunnen hun vragen indienen tot 12 uur op de vrijdag voor de vergadering. Het college beantwoordt de vragen op de dinsdag daarna.

Het doel van een beeldvormende vergadering is dat alle deelnemers dezelfde informatie hebben over een voorstel.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	Opening door de voorzitter van de Commissie Maatschappij en Bestuur, mevrouw M.J. Geisler Griffier: M. van der Velde
20.02	2.	Vaststelling van de agenda
	3.	Actieve informatie uit het college
	4.	Mededelingen vanuit de fracties
	5.	Openstaande lijst van moties en toezeggingen commissie Maatschappij en Bestuur
	6.	Kinderburgemeester presenteert de tien belangrijkste punten voor kinderen
20.15	7.	Insprekers voor zowel geagendeerde als niet geagendeerde onderwerpen Vergaderorde: 1. 5 minuten per inspreker (maximaal 6) 2. 10 minuten voor vragen
20.30	8.	Kredietaanvraag nieuwbouw Kindcentrum Oosteindedriehoek Portefeuillehouder: L.B. Kabout <i>Het doel van dit voorstel is de met de investering in het kindcentrum Oosteindedriehoek aan te sluiten in de Wet op het Primair Onderwijs en het uitvoeringsprogramma van het Integraal Huisvestingsplan Aalsmeer 2024-2039. Het besluit draagt bij aan het realiseren van een viertal doelen.</i> Vergaderorde: 1. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 2. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
21.00	9.	Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado

		<p>Portefeuillehouders: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries</p> <p><i>Het doel van dit voorstel is uitvoering te geven aan de gemeentelijke opgave om de sociale basis in de wijk te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren en de leegstaande ruimten in de Mikado na het vertrek van PCBS De Brug op een maatschappelijk verantwoorde manier in te vullen.</i></p> <p>Vergaderorde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 2. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
21.30	10.	Regionale samenwerking
21.45	11.	Sluiting

Openstaande lijst van toezeggingen commissie Maatschappij en Bestuur 2-4-2026				
Datum	Agendapunt	Toezegging	Verantwoordelijk portefeuillehouder	Planning + werkwijze van afhandeling
30-01-'25	Cie Maatschappij en Bestuur (7.Vaststellen Woonwelzijnzorgvisie)	het stuk 'Maatschappelijk Debat', zodra het gereed is aan de raad toesturen	dVries	Komt Q1 2026 naar de raad
27-02-'25	Cie Maatschappij en Bestuur (6.Nieuwbouw brandweerkazerne)	Inspanningsverplichting te doen om de naam Aalsmeer-Kudelstaart op de gevel van de brandweerkazerne te laten plaatsen	Oude Kotte	Is uitgezet
23-03-'25	Cie Maatschappij en Bestuur (4.Presentatie en toelichting Regionale Veiligheidsrapportage 2022 en Trendbeeld 2023 van Politie Eenheid Amsterdam)	Cijfers over huiselijk geweld en verwaarde personen in A'meer en Kudelstaart toegankelijk te maken en aan de raad te sturen	Oude Kotte	Is afgedaan in presentatie veiligheidsbeeld commissie Maatschappij en Bestuur
26-06-'25	Raad (11.1.Vaststellen van Evenementenvisie Aalsmeer 2025 'Evenementen maken we samen!'))	Budget beschikbaar stellen voor kleine campagne mbt gehoorschade	Oude Kotte	Is uitgezet 12 en 26-06-2025
04-09-'25	Cie Maatschappij en Bestuur (5.Presentatie Jaarverslag 2024 Klachtencommissie)	Actualisatie klachtenregeling	Oude Kotte	Wordt dit jaar voorgelegd aan de raad
02-10-'25	Raad (11.Motie Vreemd aan de orde van de dag)	De pfh-er zegt toe het onderwerp in zijn overleg met politie en veiligheidsregio op te nemen. In februari zal hij informatie over de voortgang aan de	Oude Kotte	Is afgedaan in presentatie veiligheidsbeeld

		raad melden middels een raadsbrief dan wel bijeenkomst		
16-10-'25	Cie Maatschappij en Bestuur (8.Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025)	Voor het einde van het jaar komt er een brief inzake Bilderdammerweg 6-30	dVries	Is uitgezet
12-11-'25	Raad (6.Motie Vreemd aan de orde van de dag)	Pfh-er zegt toe dat het testament van het college in januari richting de raad komt	Kabout	Is afgedaan
08-01-'26	Cie Maatschappij en Bestuur (6.Presentatie veiligheidsbeeld inclusief veiligheid voor vrouwen en meisjes)	Pfh-er zegt de jaarlijkse regionale veiligheidsrapportage en -index rond 1 maart as. Via de pfh-er naar de gemeenteraad te sturen	Oude Kotte	Wordt op korte termijn verwacht
08-01-'26	Cie Maatschappij en Bestuur (6.Presentatie veiligheidsbeeld inclusief veiligheid voor vrouwen en meisjes)	Pfh-er zegt toe de suggesties van de dames Prent Bouten en Geisler mee te nemen naar de schouw	Oude Kotte	Raadsbrief wordt opgesteld
08-01-'26	Raad (9.Mandatering raadsbevoegdheid intrekking voorkeursrecht)	Pfh-er zegt toe na een jaar een overzicht te overleggen aan de raad met daarin vermeld hoe vaak hiervan gebruik is gemaakt mbt mandatering raadsbevoegdheid intrekking voorkeursrecht	Oude Kotte	

Openstaande moties Maatschappij en Bestuur 2022-2026

1	Motie iedereen kan meedoen	22-05-2025	PvdA, GL	Actie volgt	
---	--------------------------------------------	------------	----------	-------------	--

16-04-2026

Beste gemeenteraadsleden,

Hieronder lezen jullie de top 10 met belangrijke punten voor de gemeente Aalsmeer en Kudelstaart. Deze punten voor de toekomst van onze gemeente zijn aangedragen door alle kinderen uit groep 7 en 8 van alle basisscholen.

1. Speeltuinen leuker maken voor oudere kinderen en kinderen met een beperking.
2. Een extra skate-, freerun- en sportpark.
3. Havo en hoger voortgezet onderwijs in Aalsmeer.
4. Een campagne tegen online pesten.
5. Meer les op scholen over het klimaat en energiebesparende maatregelen.
6. Lessen voor ouderen over het gebruik van een mobiele telefoon, computer en online gevaren in buurthuizen en zorgcentra.
7. Meer doen tegen eenzaamheid onder ouderen.
8. Meer groen en natuur in de wijken.
9. Verkeersvrije zones tijdens schooluren met strikte regels.
10. Alle rotondes voorzien van drempels.

Met vriendelijke groet,
Kinderburgemeester Marije en
de kinderraadsleden: Joep, Fenna, Valerie, Daylian, Juyanah,
Lucas, Aamodhana, Manal, Zuzanna, Evi





RAADSVORSTEL

Zaaknummer: Z26-017697
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Joyce Wijngaarde
0643462854
j.wijngaarde@amstelveen.nl
Openbare Ruimte en Vastgoed

Datum: 3 maart 2026
Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Kredietaanvraag nieuwbouw Kindcentrum Oosteindedriehoek

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

Een krediet van in totaal € 15.218.300 beschikbaar te stellen en de financiële gevolgen te verwerken in de begroting. Dit bestaat uit de volgende componenten:

1. Het voorbereidingskrediet te verlagen van € 1.020.000 naar € 710.100 en het voordelig saldo ad € 309.900 toe te voegen aan het uitvoeringskrediet;
2. Een uitvoeringskrediet van € 13.604.900 voor de realisatie van Kindcentrum Oosteindedriehoek, inclusief gymzaal;
3. Een krediet van € 903.300 voor de grondaankoop voor het Kindcentrum Oosteindedriehoek;
4. Tot het verstrekken van een geldlening tot maximaal € 231.000 aan schoolbestuur WijWijzer ten behoeve van de realisatie van Energie Neutraal Gebouw (ENG).
5. In te stemmen met het verwerken van de structurele exploitatielasten en –opbrengsten.- en JOP-lasten voor het gedeelte dat onder gemeentelijke verantwoordelijkheid valt in de gemeentelijke begroting.

Samenvatting

Aalsmeer Oost wordt uitgebreid met de nieuwbouwwijk Oosteindedriehoek, waar circa 850 woningen zullen worden gerealiseerd. In deelgebied 1 is ruimte gereserveerd voor de bouw van een kindcentrum. Dit kindcentrum wordt een moderne voorziening waarin onderwijs, kinderopvang, sport en maatschappelijke functies samenkomen. Het ontwerp van het kindcentrum is in december 2025 afgerond.

In februari 2024 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Aalsmeer 2024-2039 vastgesteld. De voorliggende kredietaanvraag geeft uitvoering aan dit raadsbesluit en vormt daarmee de volgende stap in de planvorming. Naar verwachting wordt er in november 2026 gestart met de bouw.

Het uitvoeringskrediet bedraagt € 13.604.900. Voor de verwerving van de grond is een krediet van € 903.300 nodig. Beide kredieten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2026. De voorbereidingskosten zijn lager uitgevallen dan geraamd, wat een financieel voordeel oplevert van € 309.900. Dit voordeel wordt ingezet voor de uitvoering van het project. Hiermee komt de totale investering voor het kindcentrum uit op € 15.218.300. In dit bedrag is tevens de investering voor het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG) opgenomen, waarbij het ENG-deel voor het onderwijsgedeelte door WijWijzer wordt bekostigd. In de programmabegroting 2026 is voor de grond en de nieuwbouw een krediet opgenomen van in totaal € 15.072.000. Volgens de huidige planning verhuizen medio 2028 basisschool De Brug en kinderopvangorganisatie Solidoe naar het nieuwe kindcentrum. Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer (ESA) gaat de gymzaal exploiteren.

Doel

De investering in het kindcentrum Oosteindedriehoek sluit aan bij artikel 91 van de Wet op het Primair Onderwijs (huisvesting voor onderwijs en bewegingsonderwijs) en het uitvoeringsprogramma van het Integraal Huisvestingsplan Aalsmeer 2024-2039.

Het besluit draagt bij aan het realiseren van de volgende doelen:

1. Voldoende onderwijshuisvesting voor de leerlingen in de wijk en voor toekomstige woningbouwontwikkelingen in Aalsmeer Oost;
2. Nieuwe huisvesting voor kinderopvangorganisatie Solidoe, zodat zij kunnen verhuizen uit het gebouw aan de Machineweg 12. Deze locatie maakt deel uit van Greenpark Aalsmeer en kan na de verhuizing verder worden ontwikkeld;
3. Een gymzaal die voorziet in het bewegingsonderwijs van basisschool De Brug en tevens ruimte biedt aan sportverenigingen in de gemeente Aalsmeer en omliggende gemeenten;
4. Een multifunctionele ruimte die beschikbaar is voor maatschappelijke organisaties en bijdraagt aan sociale cohesie door bewoners een plek te bieden om elkaar te ontmoeten.

Prestatie

De realisatie van een toekomstgericht en duurzaam kindcentrum in de wijk Oosteindedriehoek.

Voorgeschiedenis en context

In Aalsmeer Oost zijn drie basisscholen gehuisvest in het gebouw De Mikado aan Catharina-Amaliaaan: De Brug, De Oosteinder en De Zuidooster. Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Oosteindedriehoek met circa 850 woningen werd voorzien dat de capaciteit van De Mikado onvoldoende zou zijn om de toestroom van leerlingen te huisvesten. Om die reden is besloten dat De Brug verhuist naar nieuwbouw in Oosteindedriehoek.

Daarnaast heeft kinderopvangorganisatie Solidoe, momenteel gevestigd aan Machineweg 12, behoefte aan nieuwe huisvesting, omdat de huidige locatie wordt herontwikkeld tot woningbouw door Greenpark Aalsmeer. Het huidige gebouw De Mikado beschikt over slechts één gymzaal, wat onvoldoende is voor drie scholen. Om dit op te lossen is in het nieuwe kindcentrum een gymzaal opgenomen, evenals ruimte voor maatschappelijke voorzieningen waar ook behoefte aan is. Door deze functies gezamenlijk te huisvesten ontstaat in de nieuwe wijk een kindcentrum waarin onderwijs, opvang, sport en maatschappelijke functies worden gecombineerd.

In juli 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor Oosteindedriehoek vastgesteld, inclusief de realisatie van een kindcentrum met gymzaal en maatschappelijke functies. In februari 2024 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2024-2039 vastgesteld door de raad. Het IHP is in nauwe samenwerking met kinderopvangorganisaties en de schoolbesturen opgesteld. Daarmee is de realisatie van het kindcentrum niet alleen gedragen door de toekomstige gebruikers, maar ook door de overige partners binnen het onderwijs- en kinderopvangveld.

In juni 2024 is het Programma van Eisen, opgesteld door de toekomstige gebruikers, door het college vastgesteld. Het ontwerpproces is gestart in september 2024. In september 2025 is de gemeenteraad via een raadsbrief geïnformeerd over de stand van zaken van de onderwijshuisvesting en de dalende leerlingenaantallen in Aalsmeer. Het definitieve ontwerp is in januari 2026 goedgekeurd door de stuurgroep. Na goedkeuring van de kredietaanvraag door de raad kan de bouw in november 2026 starten. De oplevering en ingebruikname van het kindcentrum worden medio 2028 verwacht.

Aanpassing van uitgangspunten

Bij de start van het project werd uitgegaan van een kindcentrum met 16 groepen voor onderwijs en een dubbele gymzaal. Op basis van geactualiseerde inzichten over de toekomstige behoefte is dit uitgangspunt bijgesteld: het aantal onderwijsgroepen is teruggebracht naar 10, en een enkele gymzaal blijkt voldoende voor het bewegingsonderwijs in Aalsmeer Oost. Deze aanpassing van de uitgangspunten heeft destijds geleid tot een besparing van € 2.488.000 op het totaal geraamde krediet.

Met de nieuwbouw wordt voorzien in een toekomstbestendige voorziening voor de wijk. Het gebouw biedt ruimte om in te spelen op ontwikkelingen in de komende jaren, zoals mogelijke woningbouw in Aalsmeer Oost en een eventuele stijging van het aantal leerlingen. Daarom is in het ontwerp een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor 6 extra onderwijsgroepen. Voor de kinderopvang wordt capaciteit gerealiseerd voor 3 groepen voor kinderen van 0-4 jaar, 1 groep voorschoolse educatie en 2 groepen buitenschoolse opvang (bso). Daarnaast kunnen ruimten, zoals het atelier, flexibel worden ingezet voor extra bso-groepen. Voor maatschappelijke functies is 150 m² bruto vloeroppervlak (BVO) opgenomen in het kindcentrum.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ad 1 Het voorbereidingskrediet te verlagen naar € 710.100

Voor het voorbereidingskrediet was in de programmabegroting € 1.020.000 opgenomen. Met het afronden van het Definitief Ontwerp is ook de voorbereidende fase van het project afgesloten. De werkelijke kosten voor deze fase bedragen € 710.100. Het voordelig saldo ad. € 309.900 is echter nodig voor het uitvoeringskrediet. De totale investering blijft daarmee wel binnen het geraamde totaalbedrag.

Ad 2 Een uitvoeringskrediet van € 13.604.900 voor de realisatie van Kindcentrum Oosteindedriehoek, inclusief gymzaal;

De investering voor het kindcentrum is opgenomen in de programmabegroting 2026. In het kindcentrum wordt het volgende gerealiseerd:

Onderwijs

Voor basisschool De Brug worden de volgende voorzieningen gerealiseerd:

1. 10 klaslokalen;
2. 2 ontwikkelpleinen;
3. 1 speellokaal;
4. 1 atelier;
5. 1 teamkamer;
6. 2 spreekkamers;
7. diverse aanvullende ruimten, zoals bergingen, toiletgroepen en verkeersruimten.

Kinderopvang

Voor kinderopvangorganisatie Solidoe wordt voorzien in:

1. 3 groepen voor kinderen van 0-4 jaar;
2. 1 groep voorschoolse educatie (in de middag inzetbaar voor buitenschoolse opvang).
3. 1 groep buitenschoolse opvang;
4. slaapruiden;
5. woon/leefkeuken;
6. diverse aanvullende ruimten, zoals bergingen, toiletgroepen en verkeersruimten.

Maatschappelijke functies

Het kindcentrum krijgt een grote ontmoetingsruimte met keuken en een aangrenzende spreekruimte, die met een flexibele wand kan worden afgescheiden. Voor deze ruimten is

ook een budget opgenomen voor de inrichting, zodat deze ook echt geschikt is voor het gebruik van verschillende maatschappelijke organisaties.

Sport

In het gebouw wordt een ruime gymzaal met kleedkamers en een eigen entree opgenomen, ingericht volgens het Athletic Skills Model (ASM). Dit wetenschappelijk onderbouwde model is ontwikkeld om veelzijdig bewegen te stimuleren, wat bewezen bijdraagt aan de motorische ontwikkeling, blessurepreventie en een leven lang sporten. ASM gaat uit van het principe dat sporters, van jong tot oud, profiteren van een brede basis aan bewegingsvaardigheden.

ASM heeft de volgende voordelen;

1. *Brede inzetbaarheid:* De inrichting volgens ASM maakt de gymzaal geschikt voor bewegingsonderwijs, diverse sportverenigingen, naschoolse activiteiten en ouderenzorg. Dit vergroot het gebruik en versterkt de verbinding tussen onderwijs, sport en welzijn.
2. *Gezondheid en vitaliteit:* ASM sluit aan bij de ambitie om meer mensen in beweging te krijgen en draagt bij aan een gezonde leefstijl voor alle doelgroepen.
3. *Economische meerwaarde:* Door de multifunctionele inzet wordt de exploitatie van de gymzaal verbeterd, wat zorgt voor een efficiënter gebruik van middelen en een hogere bezettingsgraad.

De toepassing van ASM vraagt om een uitgebreidere sportinrichting, waarvoor in het budget is voorzien. Deze investering levert niet alleen een moderne sportvoorziening op, maar ook een toekomstbestendig concept dat aansluit bij de behoefte van een brede doelgroep.

Gedeeld gebruik

Met uitzondering van de klaslokalen en de groepsruimten voor kinderopvang (0-4 jaar) zijn veel ruimten in het kindcentrum bedoeld voor gedeeld gebruik. Zo fungeert de ontmoetingsruimte ook als aula voor basisschool De Brug. De buitenschoolse opvang kan gebruikmaken van de keuken en de gymzaal voor activiteiten. Daarnaast kan de speelzaal na schooltijd worden verhuurd voor activiteiten zoals yoga of theater. De afspraken over het gedeeld gebruik van deze ruimten worden vastgelegd in het samenwerkingsconvenant met de toekomstige gebruikers.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het Integraal Huisvestingsplan Aalsmeer 2024-2039 hebben de schoolbesturen de ambitie uitgesproken om bij nieuwbouw ENG te realiseren. Voor het schoolgedeelte worden de extra investeringen door het schoolbestuur gefinancierd. De investeringen voor de overige functies (kinderopvang, sport en maatschappelijke voorzieningen) worden door de gemeente voorgefinancierd en verwerkt in de huurprijsberekening.

Voor het kindcentrum Oosteindedriehoek is gezamenlijk met de toekomstige gebruikers besloten om een ENG-gebouw te realiseren. Door de huidige netcongestie is het echter niet mogelijk om direct alle voordelen van ENG-maatregelen te benutten. Daarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak:

1. 75% van de maatregelen wordt direct bij de bouw uitgevoerd.
2. 25% van de maatregelen volgt op een later moment, zodra een grotere elektriciteitsaansluiting beschikbaar is.

Deze aanpak waarborgt dat het gebouw toekomstbestendig is en voldoet aan de duurzaamheidsambities, terwijl rekening wordt gehouden met de huidige beperkingen in het energienet.

Buitenterrein

Het buitenterrein van het kindcentrum wordt ingericht als avontuurlijke, speelse en natuurlijk vormgegeven omgeving, die kinderen uitdaagt te ontdekken, te bewegen en buiten te leren. Het terrein wordt klimaat adaptief. Overdag is het terrein in gebruik van de school en de kinderopvang; na schooltijd is het buitenterrein vrij en toegankelijk voor de buurt. Hiermee wordt het plein onderdeel van de openbare ruimte en een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk.

Het buitenterrein sluit aan op het aangrenzende park dat wordt aangelegd. Voor Solidoe wordt een aparte, veilige buitenspeelruimte voor kinderen van 0-4 jaar gerealiseerd. Deze ruimte is specifiek ingericht op de ontwikkelbehoeften van jonge kinderen. De buitenschoolse opvang maakt gebruik van het reguliere schoolplein, dat flexibel is ingericht zodat het geschikt is voor verschillende leeftijden en activiteiten.

Ad 3 Een krediet van € 903.300 beschikbaar te stellen voor de grondaankoop voor het Kindcentrum Oosteindedriehoek

De grond wordt in september 2026 bouwrijp overgedragen aan de gemeente. In de anterieure overeenkomst met de Grondexploitatie Maatschappij (GEM) is een prijs per m² vastgelegd met afspraken over indexatie. Het krediet van € 903.300 is geïndexeerd naar prijspeil 2026.

Ad 4 De raad besluit tot het verstrekken van een eenmalige geldlening tot maximaal € 231.000 aan schoolbestuur WijWijzer ten behoeve van de realisatie van een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Het verstrekken van een geldlening is op grond van het Treasurystatuut een bevoegdheid van de raad. Met het verstrekken van een geldlening aan het schoolbestuur ondersteunt de gemeente de uitvoering van de in het Integraal Huisvestingsplan vastgelegde afspraken over de realisatie van een ENG binnen haar wettelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting. De middelen worden ingezet voor maatschappelijk vastgoed en blijven duurzaam beschikbaar voor onderwijsdoeleinden. Tijdens de bouw is er € 174.000 benodigd. Na 2031 wordt er nog een investering van € 57.000 verwacht.

De kapitaallasten die de gemeente heeft voor de lening worden één op één doorberekend aan het schoolbestuur. Door de gemeentelijke voorfinanciering kan naar verwachting tegen gunstigere rentetarieven worden gefinancierd dan het schoolbestuur zelfstandig kan realiseren, wat leidt tot lagere exploitatiekosten en daarmee tot meer financiële ruimte voor andere onderwijsdoelen. Gezien het sterk gereguleerde publieke kader waarin schoolbesturen opereren, de structurele samenwerkingsrelatie met de gemeente en de stabiele rijksbekostiging is het risicoprofiel van de geldlening beperkt. De geldlening draagt daarmee bij aan toekomstbestendig onderwijs en een gezonde en duurzame leeromgeving.

Ad 5 In te stemmen met het verwerken van de structurele exploitatielasten en –opbrengsten.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en de exploitatie van de ruimten die onder haar beheer vallen. Daarom is het nodig om de bijbehorende structurele lasten in de begroting op te nemen. Het voornemen is deze ruimten kostprijsdekkend te verhuren.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het voorliggende voorstel is het resultaat van een zorgvuldig doorlopen traject waarin de gemeenteraad op meerdere momenten richting heeft gegeven. Zo is in juli 2023 het bestemmingsplan voor Oosteindedriehoek vastgesteld en is het project opgenomen in de programmabegroting. In februari 2024 is het IHP 2024-2039 vastgesteld waarin het project is opgenomen. Vervolgens is in juni 2024 het Programma van Eisen door het college vastgesteld, waarna het ontwerpproces is gestart. Het ontwerp is uitgewerkt binnen deze kaders en vormt daarmee een logische vervolgfase.

Participatie

Oosteindedriehoek is een nieuwbouwwijk waarvan de toekomstige bewoners nog niet bekend zijn. De participatie heeft zich daarom primair gericht op de toekomstige gebruikers van het kindcentrum. Met hen is nauw samengewerkt bij het opstellen van het ontwerp, zodat hun wensen en eisen zijn meegenomen. Daarnaast is tijdens een wijkbijeenkomst in Aalsmeer Oost in 2025 informatie gedeeld over het project. Deze informatiebijeenkomsten zullen in de komende periode worden herhaald.

Kantekeningen en risico's*Ad 2a Het aanbestedingsresultaat is nog niet bekend*

Het definitieve aanbestedingsresultaat is pas in september 2026 bekend. Dit betekent dat er op dit moment nog onzekerheid bestaat over de daadwerkelijke bouwkosten. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de huidige raming kunnen financiële consequenties hebben. Indien het aanbestedingsresultaat hoger uitvalt, zal dit opnieuw aan de raad worden voorgelegd voor besluitvorming.

Ad 2b Netcongestie blijft een risico voor het project.

Netcongestie blijft een aandachtspunt voor het project. Bij de bouw van het kindcentrum is ook een batterijopslag meegenomen. Daarnaast is voor het kindcentrum door Liander een 3x80A-aansluiting toegekend als semipermanente oplossing, totdat de definitieve 3x250A-aansluiting beschikbaar komt. De verwachting is dat deze aansluiting tijdig wordt gerealiseerd, maar dit kan niet volledig worden gegarandeerd. Indien vertraging optreedt, kan dit gevolgen hebben voor de planning en ingebruikname. Het risico wordt actief gemonitord.

Ad 2c Het project blijft afhankelijk van de planning van de gebiedsontwikkeling Oosteindedriehoek.

Het project blijft afhankelijk van de planning van de gebiedsontwikkeling in Oosteindedriehoek. De tijdige bouwrijpe oplevering van de grond door de Grondexploitatie maatschappij (GEM) is noodzakelijk om de start van de bouw in oktober 2026 te realiseren. Indien vertraging optreedt, kan dit gevolgen hebben voor de planning en ingebruikname van het kindcentrum. Met de GEM vinden er regelmatig gesprekken plaats om de overdracht van de grond definitief te regelen en de planning te borgen.

Ad 4a Het besluit tot het verstrekken van een geldlening kan leiden tot precedentwerking.

Het besluit om een geldlening te verstrekken aan het schoolbestuur kan precedentwerking hebben, doordat andere maatschappelijke organisaties zich op dit besluit kunnen beroepen en eveneens de gemeente kunnen verzoeken om een geldlening. In dit specifieke geval is echter sprake van een duidelijke afbakening. De geldlening heeft uitsluitend betrekking op gemeentelijk vastgoed binnen het onderwijsstelsel en hangt samen met de uitvoering van de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente voor onderwijshuisvesting. Daarnaast betreft het een eenmalige, projectgebonden beslissing.

Financiën**Totale kosten project**

In de kadernota 2025 is voor het realiseren van het kindcentrum in Oosteindedriehoek een totaal bedrag opgenomen van € 15.072.000. Hiermee vallen de totale kosten (exclusief de investering van Wijwijzer) binnen de vastgestelde financiële kaders. Kosten voor het project zijn op te delen in het voorbereidingskrediet, het uitvoeringskrediet en de grondkosten.

	Totale kosten project prijspeil 2026 in €
Vorbereidingskrediet	710.100
Uitvoeringskrediet	13.604.900

Grondkosten	903.300
Totaal	15.218.300

Vorbereidingskosten

In de programmabegroting was voor het voorbereidingskrediet een bedrag van € 1.020.000 opgenomen. Met het afronden van het Definitief Ontwerp is de voorbereidende fase van het project afgesloten. De werkelijke kosten voor deze fase bedragen € 710.100. Dit betekent dat het voorbereidingskrediet niet volledig is benut, waardoor een voordeel van circa € 309.900 ontstaat ten opzichte van de oorspronkelijke raming. Deze besparing komt voort uit een efficiëntere uitvoering van de voorbereidende werkzaamheden en lagere externe kosten dan aanvankelijk geraamd.

Uitvoeringskrediet

In de meerjarenbegroting is voor de uitvoering van het kindcentrum een budget opgenomen van € 13.320.000. Het uiteindelijke uitvoeringskrediet voor het realiseren van het kindcentrum Oosteindedriehoek is geraamd op € 13.604.900. Hierbij zijn de kosten geïndexeerd naar prijspeil 2026.

	Uitvoeringskrediet prijspeil 2026 €
Onderwijs	6.171.407
kinderopvang	3.798.658
Sport	3.059.454
Maatschappelijk	199.701
Buitenruimte	375.680
Totaal	13.604.900

Onderwijs (onrendabel)

De investering voor het onderwijsgedeelte is onrendabel. Het uitvoeringskrediet bestaat uit o.a. uit de bouwkosten en de kosten voor de verhuizing en ingebruikname. In het uitvoeringskrediet voor onderwijs is ook 75% van de totaal investering van ENG meegenomen. Dit is een bedrag van €174.000. De lasten hiervoor worden middels een geldlening door het schoolbestuur WijWijzer gedragen.

Kinderopvang (rendabel)

De investering voor het onderwijs is rendabel. In dit deel van het uitvoeringskrediet zijn naast de bouwkosten ook de benodigde ENG- maatregelen volledig opgenomen. De ENG- investering maakt daarmee integraal onderdeel uit van de totale kosten voor de realisatie van het kinderopvanggedeelte. De ruimten voor kinderopvang worden kostprijsdekkend verhuurd. De kapitaallasten die voortvloeien uit de investering worden gedekt door de huurinkomsten van Solidoe.

Sport (onrendabel)

Voor de gymzaal wordt een huurovereenkomst afgesloten met Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer B.V. (ESA). De huur die wordt opgenomen is kostprijsdekkend. De gymzaal wordt gedurende schooluren primair gebruikt voor het bewegingsonderwijs. Scholen hebben voorrang op het gebruik en betalen hiervoor een klokurenvergoeding. Deze vergoeding is niet kostendekkend voor de kapitaallasten. Rondom het gebruik van het bewegingsonderwijs, wordt de gymzaal verhuurd aan derden, maar door het beperkte aantal verhuurbare uren en de gemeentelijke afspraken rondom de exploitatie is dit onderdeel niet rendabel.

In het uitvoeringskrediet voor sport zijn tevens de investering voor ENG en de kosten voor toepassing van ASM opgenomen. De totale kosten voor ASM bedragen €168.000 inclusief btw. Dit is een overschrijding op de geraamde kosten van € 38.000. De oorspronkelijke raming is gebaseerd op normbedragen uit 2024. Actualisatie naar het prijspeil 2026 en aanvullende eisen in het ontwerp leiden tot deze hogere kosten.

Maatschappelijk (onrendabel)

De investering voor de maatschappelijke ruimten is onrendabel. Voor deze ruimten wordt uitgegaan van een kostprijsdekkende huur. In de praktijk gaat het echter om maatschappelijke organisaties met een subsidierelatie met de gemeente. Hierdoor is deze investering onrendabel. De inrichtingskosten van € 63.000 zijn meegenomen in de investering en zijn nagenoeg gelijk met de eerdere raming.

Gemeentelijke investering ENG

De gemeentelijke investering in ENG bedraagt € 207.100. Dit betreft de kosten voor het maatschappelijke gedeelte, kinderopvang en sport. Daarnaast volgt op een later moment een aanvullende investering van € 67.700, zodra een grotere netaansluiting (3x250A) voor het gebouw is gerealiseerd. Dit wordt naar verwachting pas na 2031 mogelijk en wordt op dat moment meegenomen in de Kadernota.

Buitenterrein (onrendabel)

De kosten voor de aanleg van het schoolplein, inclusief groen, bestrating en speelvoorzieningen, maken onderdeel uit van het uitvoeringskrediet en vormen een onrendabel onderdeel van het project. Voor het speelgedeelte voor Solidoe bekostigd Solidoe zelf de inrichting van deze ruimte.

Grondkosten

De kosten voor de grondaankoop zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de Grondexploitatie maatschappij (GEM) en worden geïndexeerd conform de daarin opgenomen afspraken. Op basis van deze indexering komt het geraamde bedrag voor de grondaankoop uit op € 903.300. Deze kosten zijn noodzakelijk voor de bouwrijpe oplevering van de locatie en vormen onderdeel van de totale kosten voor het kindcentrum.

Investerings- en exploitatielasten

De nieuwbouw brengt zowel investeringslasten als structurele exploitatie- en onderhoudslasten met zich mee voor het gemeentelijke deel van het gebouw.

Kapitaallasten

In de begroting is reeds rekening gehouden met de kapitaallasten.

De lasten voor de geldlening van € 174.000 aan WijWijzer bedraagt € 9.570. Hierbij wordt ook uitgegaan van een lineaire afschrijving over 40 jaar een interne rekenrente van 3%. Voor de additionele investering van € 57.000 wordt opnieuw een lening afgesloten op het moment dat de grotere energie-aansluiting gerealiseerd is. De lasten voor dat deel worden tegen die tijd berekend.

MOP- en JOP-lasten

Voor het schooldeel liggen de onderhouds- en exploitatiekosten bij het schoolbestuur en komen deze niet ten laste van de gemeentelijke begroting. De totale structurele lasten voor het gemeentelijke deel bedragen circa € 75.000 per jaar. Deze kosten worden middels huurovereenkomsten doorbelast aan de gebruikers en waar nodig verwerkt in de meerjarenbegroting.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na goedkeuring van de kredietaanvraag door de raad start de aanbesteding voor de aannemer. In september 2026 wordt het resultaat verwacht, waarna de bouw in november 2026 kan worden gestart. De oplevering en ingebruikname van het kindcentrum worden medio 2028 verwacht.

Evaluatie

De voortgang van het project wordt periodiek besproken binnen de staf van de wethouder Onderwijs. Daarnaast onderhoudt de gemeente intensief contact met de toekomstige gebruikers, omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij worden zij regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van het bouwproject en de verwachte datum waarop het gebouw in gebruik kan worden genomen.

Duurzaamheidsaspecten

Bij het ontwerp en de realisatie van het gebouw is nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. Het gebouw zal uiteindelijk voldoen aan de ENG-norm, wat betekent dat het zeer energiezuinig is en bijdraagt aan een lage CO₂-uitstoot. Daarnaast wordt het gebouw gedeeltelijk uitgevoerd in houtbouw, een materiaal met een lagere milieubelasting en een positieve bijdrage aan de circulaire economie. Op het dak komen sedumdaken, die zorgen voor extra isolatie, waterberging en bevordering van biodiversiteit. Deze maatregelen dragen gezamenlijk bij aan een toekomstbestendig en duurzaam gebouw.

Bijlagen

1. Projectplanning
-

De secretaris,

P. Simonse

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 3 maart 2026,
zaaknummer Z26-017697

gelet op artikel 91 van de Wet; Wet Primair Onderwijs en artikel 189 van de Wet; Gemeentewet

Besluit

De raad voor te stellen een krediet van in totaal € 15.218.300 beschikbaar te stellen en de financiële gevolgen te verwerken in de begroting. Dit bestaat uit de volgende componenten:

1. Het voorbereidingskrediet te verlagen van € 1.020.000 naar € 710.100 en het voordelig saldo ad € 309.900 toe te voegen aan het uitvoeringskrediet;
2. Een uitvoeringskrediet van € 13.604.900 voor de realisatie van Kindcentrum Oosteindedriehoek, inclusief gymzaal;
3. Een krediet van € 903.300 voor de grondaankoop voor het Kindcentrum Oosteindedriehoek;
4. Tot het verstrekken van een geldlening tot maximaal € 231.000 aan schoolbestuur WijWijzer ten behoeve van de realisatie van Energie Neutraal Gebouw (ENG).
5. In te stemmen met het verwerken van de structurele exploitatielasten en -opbrengsten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van.

De griffier,

H.R.E. Hofland

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte



MEMO RAAD

Registratienr.
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 14 april 2026
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording Technische vragen commissie M&B 16 april Kindcentrum Oosteindedriehoek

1. Wat maakt dat we nu een besluit moeten nemen over het krediet voor het kindcentrum, terwijl we nog moeten aanbesteden en we dus eigenlijk niet weten hoe duur het wordt?

De raad mandateert het college om het aanbestedingstraject financieel verantwoord te starten. Zonder deze autorisatie kan het college geen verplichtingen aangaan die bij een aanbesteding en het aangaan van contracten hoort. Daarnaast kent een Europese aanbesteding wettelijke minimumtermijnen. Het kredietbesluit is daarom een randvoorwaarde om tijdig te kunnen publiceren en door te kunnen naar gunning en contractsluiting. Het krediet dat is opgenomen in het raadsvoorstel is gebaseerd op een onderbouwde raming en bevat ruimte voor onzekerheden, zoals risico's en prijsontwikkelingen. Als uit het aanbestedingsresultaat blijkt dat het vastgestelde krediet niet voldoende is komt het college terug bij de raad met handelingsopties.

2. Wat zijn de kosten van het totale schoolgebouw wanneer er nu al 16 lokalen worden gebouwd vergeleken met de situatie dat er nu 10 gebouwd worden, maar er blijken er 16 nodig te zijn? Kunnen we hier een aantal scenario's krijgen? Hoe zou het bijvoorbeeld zijn als er wel 16 lokalen gebouwd werden met de mogelijkheid tot apart gebruik/verhuur? De zorg is hier dat een latere aanpassing uiteindelijk veel duurder uitpakt.

De leerlingenprognoses laten geen structurele behoefte zien aan zes extra lokalen en de algemene trend is dat de leerlingenaantallen vooralsnog niet gaan stijgen. Voor PCBS De Brug is in de berekening van de ruimtebehoefte rekening gehouden met groei. Het realiseren van zestien lokalen betekent vooral een risico op leegstand. Zes extra lokalen brengt niet alleen een hogere investering met zich mee van circa € 1.8 miljoen, maar ook structurele lasten voor beheer, onderhoud, schoonmaak, energie en vervangingsinvesteringen, ook als de lokalen niet of beperkt worden gebruikt. Een alternatieve tijdelijke functie van de extra lokalen is niet raadzaam, omdat binnen het kindcentrum al 150 m² wordt gerealiseerd voor maatschappelijke doeleinden. Daarnaast komt er met de verhuizing van PCBS De Brug circa 1000 m² beschikbaar in De Mikado. Hierdoor ontstaat veel flexibiliteit in de omgeving voor maatschappelijke of andere ruimtevragen.

3. Over duurzaamheid: kunnen we een uitleg krijgen waarom een ENG nog niet uitgevoerd kan worden: dit gebouw zou toch juist weinig energie moeten kosten?

Het kindcentrum is energiezuinig ontworpen. De reden dat ENG nu nog niet volledig haalbaar is, zit vooral in de randvoorwaarde van netcapaciteit en aansluiting. Door de

netcongestie komen aanvragen voor nieuwe aansluitingen of voor meer transportcapaciteit en verzwaring van een bestaande aansluiting op de wachtlijst. Voor het kindcentrum betekent dit dat een grotere aansluiting van 3 x 250A pas na 2031 beschikbaar is. Tot die tijd wordt er uitgegaan van een 3 x 80A. Deze aansluiting begrenst de mogelijkheden van het gebouw. De beperking raakt met name het maximaal aantal zonnepanelen dat nu direct zinvol en technisch inpasbaar is. Daarom realiseren we nu een energiezuinig gebouw binnen de BENG-kaders en treffen we tegelijk de nodige voorbereidingen die tijdens de bouw genomen moeten worden om later naar ENG door te kunnen groeien. Deze voorbereidingen zitten vooral in de installaties en de bouwkundige schil van het gebouw. Zodra de netbeheerder een grotere aansluiting kan leveren, kan de aanvullende investering in extra zonnepanelen alsnog worden uitgevoerd zodat het gebouw in een vervolgstap verder richting energieneutraliteit kan worden gebracht.

4. Er is sprake van het overhevelen van 309.900 euro van de voorbereiding naar het project zelf omdat het geld daarvoor nodig is: waarvoor is het nodig? Waarom niet terug naar de algemene vrije reserve?

Het bedrag van € 309.900 is in de uitvoeringsfase nodig om het kindcentrum te realiseren. Als dit bedrag nu zou vrijvallen naar de algemene vrije reserve, ontstaat er binnen het project een tekort op het uitvoeringskrediet en moet dit later alsnog worden aangevuld, terwijl het in feite gaat om een herschikking binnen hetzelfde projectbudget tussen voorbereiding en uitvoering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,
P. Simonse mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-010253
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: A. van Leeuwen; M. Valkenet; J. Wijngaarde
0643462854
j.wijngaarde@amstelveen.nl
Sociale Samenleving & Openbare Ruimte en Vastgoed

Datum: 3 maart 2026
Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout & wethouder S.J.R. de Vries

Onderwerp

Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen met de start van de verkenningsfase voor herinrichting van De Mikado, inclusief het opstellen van een programma van eisen in Q4 van 2026;
2. In te stemmen met voornemen om de negen daklokalen te verwijderen en deze daarom niet mee te nemen in de uitwerking van de herinrichting van De Mikado;
3. Een krediet van € 55.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van beslispoint 1, te dekken uit het gereserveerde krediet voor de locatieonderzoek Taalsmeer.

Samenvatting

In Oosteindedriehoek wordt een nieuw kindcentrum gerealiseerd, waar PCBS De Brug in 2028 naartoe verhuist. Door deze verhuizing komt in De Mikado ruimte vrij, wat een unieke kans biedt om een wijkvoorziening te realiseren waar ontmoeten centraal staat en waar lokale zzp'ers en kunstenaars een impuls kunnen krijgen. Tegelijkertijd maakt deze ontwikkeling het mogelijk om voor buurthuis Het Middelpunt in Nieuw Oosteinde een toekomstbestendige locatie te creëren. Dit raadsvoorstel is opgesteld op basis van de uitgangspunten uit de startnotitie "*Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado*" (21 januari 2026). De startnotitie vormt een opmaat naar een passende toekomstige invulling van De Mikado, waarbij de uiteindelijke besluitvorming over de definitieve inrichting op een later moment wordt genomen.

Het vernieuwde gebouw moet een toegankelijke plek worden waar inwoners, organisaties en maatschappelijke partners elkaar vinden en samenwerken. Bestaande functies zoals onderwijs, kinderopvang en sport blijven behouden, terwijl aanvullende functies op het gebied van kunst, cultuur en zorg worden toegevoegd. Zo ontstaat een bruisend centrum dat sociale cohesie versterkt, samenwerking stimuleert en flexibel kan inspelen op veranderende behoeften. Er wordt specifiek aandacht besteed aan een gezonde en veilige omgeving, gedeeld en efficiënt gebruik van ruimtes, en een indeling die kan meebewegen met groei of krimp van verschillende gebruikers.

Tijdens de bouw van De Mikado zijn veertien daklokalen gerealiseerd. De daklokalen zijn van tijdelijke bouwaard en zijn in 2029/2030 volledig afgeschreven. In 2021 zijn vijf daklokalen verwijderd, waardoor er nu nog negen overblijven. De staat van onderhoud van deze daklokalen is matig. Het onderwijs heeft de ruimten niet meer nodig en verhuur aan externe partijen is lastig.

Doel

Het uitvoeren van dit voorstel heeft als doel:

1. Uitvoering geven aan de gemeentelijke opgave om de sociale basis in de wijk te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren. Hiermee wordt aangesloten bij de evaluatie van de Strategienota Sociaal Domein, waarin het belang van een sterkere verbinding tussen inwoners, maatschappelijke partners en voorzieningen centraal staat.
2. De leegstaande ruimten in De Mikado na het vertrek van PCBS De Brug op een maatschappelijk verantwoorde manier invullen.

Prestatie

De afronding van de initiatief-en verkenningsfase, leidend tot besluitvorming over de toekomstige functies en gebruikers van het vrijkomende deel van De Mikado en een vastgesteld programma van eisen.

Voorgeschiedenis en context

De Mikado in de wijk Nieuw Oosteinde aan de Catharina-Amaliaaan 66 is in 2008 gerealiseerd als Brede School voor de basisscholen De Oosteinder, De Zuidooster en PCBS De Brug met aanvullende functies voor kinderopvang (kinderdagopvang 0-4 jaar, voorschoolse educatie en buitenschoolse opvang) en sport. Bij de ontwikkeling van Nieuw Oosteinde werd een groei van jonge gezinnen verwacht, met een leerlingenpiek rond 2012. Deze piek trad echter al in 2008 op, bij oplevering van het gebouw. Om deze onverwachte groei op te vangen, zijn veertien tijdelijke daklokalen geplaatst.

De bouw van het kindcentrum Oosteindedriehoek start naar verwachting in november 2026, met oplevering medio 2028. Uit de leerlingenprognoses van 2024 en 2025 blijkt dat het aantal leerlingen in Aalsmeer de komende jaren daalt. Ondanks de nieuwe wijk Oosteindedriehoek zien we in Aalsmeer-Oost een afname van het leerlingenaantal. Door de verhuizing van PCBS De Brug komt er in De Mikado ongeveer 994 m² beschikbaar.

Het huidige buurthuis in Nieuw Oosteinde is buurthuis Het Middelpunt, op ongeveer 500 meter loopafstand van De Mikado. Het gebouw werd in 1973 door bewoners uit de wijk zelf gefinancierd en gebouwd. Inmiddels is het eigendom van de gemeente, maar het beheer ligt nog altijd bij een groep vrijwilligers uit de buurt. Het buurthuis speelt een belangrijke rol in het versterken van de sociale cohesie, het doorbreken van sociaal isolement onder kwetsbare inwoners en het bevorderen van diversiteit en inclusie. Het gebouw heeft echter te maken met achterstallig onderhoud en is niet langer rendabel om functioneel te behouden. Daarom zoekt de gemeente een alternatieve locatie voor de activiteiten van het buurthuis.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ad 1 Akkoord te gaan met de start van de verkenningsfase voor herinrichting van De Mikado, inclusief het opstellen van een programma van eisen.

In de verkenningsfase worden mogelijke scenario's onderzocht voor de toekomstige invulling van het gebouw en de vrijkomende ruimten, inclusief een analyse van ruimtelijke, functionele en financiële consequenties. Bij het opstellen van het programma van eisen geldt als uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt gezocht naar gemeenschappelijke faciliteiten. Deze fase levert inzicht op in haalbare en maatschappelijk relevante opties, zodat het college op basis daarvan een besluit kan nemen over de definitieve inrichting. Het is daarbij belangrijk tijdig te starten, zodat kan worden geanticipeerd op de aanstaande leegstand van De Mikado en het gemeentelijk vastgoed optimaal benut kan worden.

Ad. 2 Akkoord te gaan met voornemen om de negen daklokalen te verwijderen en deze daarom niet mee te nemen in de uitwerking van de herinrichting van De Mikado.

De daklokalen zijn destijds geplaatst als tijdelijke oplossing om de groei in leerlingenaantallen op te vangen. Het in stand houden van de daklokalen is, na de verhuizing van PCBS De Brug, voor het onderwijs niet meer nodig. Daarbij kennen de daklokalen gebreken en veroorzaken gevolgschade aan de rest van het gebouw. Vanwege de tijdelijkheid zijn de daklokalen in 2018/2019 niet meegenomen in de verbetering van het binnenklimaat van het totale gebouw. De daklokalen zijn functioneel beperkt inzetbaar: het verhuren van deze ruimten ten behoeve van maatschappelijke functies is niet haalbaar, omdat toegang uitsluitend via de schooldelen loopt, wat de zelfstandige bruikbaarheid belemmert. Het verwijderen van de daklokalen voorkomt verdere onderhoudskosten en draagt bij aan een efficiënte herinrichting van De Mikado. Bovendien ontstaat door het verwijderen van deze units extra dakoppervlak, waardoor de mogelijkheid ontstaat om 500 zonnepanelen te plaatsen en het gebouw verder te verduurzamen. Het voornemen om de daklokalen te verwijderen wordt vooraf met de huidige en toekomstige gebruikers besproken.

Ad.3 Een krediet van € 55.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van beslispunt 1, te dekken uit het gereserveerde krediet voor het locatieonderzoek Taalsmeer.

Voor de uitvoering van beslispunt 1, is budget nodig. Deze verkenningsfase omvat onder meer de uitwerking van het programma van eisen en het organiseren van activiteiten zoals het participatietraject met de huidige en toekomstige gebruikers.

Het voorstel is om het krediet van €55.000 te dekken uit het budget voor een locatieonderzoek voor de permanent huisvesting Taalsmeer. In de begroting 2026 en 2027 is hiervoor jaarlijks €80.000 gereserveerd. Taalsmeer is momenteel gevestigd in De Mikado en wordt in de verkenning meegenomen om te beoordelen of zij een permanente plek in De Mikado kunnen krijgen. Het onderzoek kan inhoudelijk worden verbreed zodat, naast De Mikado, ook andere geschikte locaties voor Taalsmeer worden onderzocht. Hierdoor kan een deel van het beschikbare krediet voor het locatieonderzoek Taalsmeer worden benut voor de verkenningsfase van De Mikado, aangezien beide trajecten inhoudelijk met elkaar samenhangen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

In de startnotitie is een overzicht opgenomen van mogelijke functies, uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze sluiten niet aan bij de huidige indeling. Een integrale herinrichting biedt de kans om het gebouw multifunctioneel en flexibel in te zetten, waardoor samenwerking tussen gebruikers wordt versterkt, de maatschappelijke meerwaarde toeneemt en dubbelgebruik van ruimten mogelijk wordt. Dit draagt bij aan een efficiënte exploitatie.

Een alternatief kan zijn dat de aankomende leegstand in De Mikado wordt ingevuld door het gebouw slechts beperkt aan te passen en de vrijkomende ruimten per lokaal te verhuren. Dit scenario heeft voordelen zoals een relatief lage investering en snelle realisatie, maar kent ook belangrijke nadelen: de ruimten blijven minder geschikt voor functies zoals een buurthuis of flexwerkplekken, waardoor de diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen beperkt blijft. Bovendien leidt het tot gefragmenteerd gebruik van het gebouw, wat samenwerking en synergie tussen functies belemmert.

Participatie

Voor de herinrichting van De Mikado wordt een gezamenlijk ontwikkelproces ingericht om draagvlak en kwaliteit van het plan te waarborgen. Basisscholen De Zuidooster, De Oosteinder, Taalsmeer, kinderopvang Partou en ESA worden als huidige gebruikers actief betrokken bij het opstellen van het programma van eisen, net als toekomstige gebruikers. Ook wordt in dit traject het verwijderen van de daklokalen meegenomen. Dit alles gebeurt in gezamenlijke gesprekken waarin wensen en behoeften worden geïnventariseerd en

afgestemd. Omdat het voornamelijk gaat om inpanidige aanpassingen, is een uitgebreid participatietraject met de wijk niet noodzakelijk. Wel wordt de wijk meegenomen in de plannen door tijdige communicatie en het bieden van informatie.

Een belangrijk aandachtspunt in het project is de verkeersdruk in de wijk. Nieuwe functies en gebruikers kunnen invloed hebben op verkeersstromen en parkeercapaciteit. Daarom wordt dit aspect expliciet besproken met de wijk en betrokken partijen en wordt het meegenomen in de uitwerking van het plan.

Kantekeningen en risico's

Ad 1.a Van de toekomstige gebruiker wordt verwacht dat zij tijd en capaciteit investeren in het opstellen van het programma van eisen.

Bij het opstellen van het programma van eisen wordt van toekomstige gebruikers verwacht dat zij tijd en capaciteit investeren in het meedenken over de gewenste huisvesting. Als gevolg van het Didam-arrest kan vooraf echter geen zekerheid worden gegeven over de uiteindelijke toewijzing van ruimte in het pand. Dit kan de bereidheid van partijen om aan het proces deel te nemen beperken en daarmee een risico vormen voor de kwaliteit en voortgang van het proces. Om dit risico af te wenden wordt daarom voorafgaand aan de start van het opstellen van het programma van eisen uitvoering gegeven aan de vereisten van het Didam-arrest, door het voornemen tot uitgifte en de gehanteerde selectiecriteria openbaar te maken. Pas na het verstrijken van de bezwaartermijn van de publicatie wordt gestart met het opstellen van het programma van eisen met de geselecteerde partijen. Hiermee wordt enerzijds voldaan aan de geldende juridische kaders en wordt anderzijds geborgd dat betrokken partijen met voldoende zekerheid kunnen deelnemen aan het proces.

Ad 1.b In het kindcentrum Oosteindedriehoek is ook ruimte opgenomen voor maatschappelijke doeleinden.

In het kindcentrum Oosteindedriehoek is circa 150 m² opgenomen voor maatschappelijke doeleinden. Zonder nadere afstemming bestaat het risico dat de beschikbaarheid van De Mikado en het kindcentrum Oosteindedriehoek leidt tot onderlinge concurrentie tussen functies, met als mogelijk gevolg (gedeeltelijke) leegstand in één van beide panden en een inefficiënt gebruik van gemeentelijk vastgoed.

Om dit risico te beheersen wordt de toekomstige invulling van De Mikado en het kindcentrum Oosteindedriehoek integraal uitgewerkt. Daarbij geldt het uitgangspunt dat beide locaties in samenhang met elkaar worden geprogrammeerd. Op deze wijze wordt geborgd dat beide panden doelmatig en duurzaam worden benut en elkaar versterken in plaats van verdringen.

Ad.1c De planning voor de herinrichting van De Mikado is afhankelijk van de planning voor het kindcentrum Oosteindedriehoek.

De daadwerkelijke herinrichting van De Mikado kan pas plaats vinden op het moment dat het Kindcentrum Oosteindedriehoek gereed is. Voor dat project is netcongestie echter een risico. Hoewel het bouwproject een 3x80A- aansluiting toegekend heeft gekregen en de verwachting is dat deze tijdig wordt gerealiseerd, kan dit niet volledig worden gegarandeerd. Indien de aansluiting niet tijdig beschikbaar komt, kan dit leiden tot vertraging bij de bouw van het kindcentrum, wat vervolgens ook leidt tot vertraging voor de herinrichting van De Mikado. De Mikado zelf beschikt al over een bestaande elektriciteitsaansluiting. Deze aansluiting vormt het uitgangspunt voor de herinrichting en biedt voldoende capaciteit voor de beoogde functies.

Ad.2 Het verwijderen van de daklokalen als mogelijkheid mee te nemen in de herinrichting van de Mikado.

De daklokalen worden sinds 2010 afgeschreven met een afschrijftermijn van 20 jaar. De boekwaarde van de negen daklokalen bedroeg per 31 december 2025 € 281.000. Na de verhuizing van PCBS De Brug naar het nieuwe kindcentrum in de Oosteindedriehoek neemt de boekwaarde verder af en bedraagt deze eind 2028 € 74.000, om vervolgens tot ongeveer € 5.000 per eind 2029 af te lopen. Om te voorkomen dat een resterende boekwaarde moet worden afgeboekt, is het financieel het meest passend om de daklokalen eind 2029/ begin 2030 te verwijderen. De kosten voor het verwijderen van de negen resterende daklokalen is geraamd op €390.000. De daklokalen verbeteren voor toekomstige verhuur is (nog) niet geraamd. De kwaliteit van de daklokalen zal echter nooit de kwaliteit van permanente huisvesting krijgen.

Financiën

Het krediet voor het selecteren van de toekomstige gebruikers en het opstellen van het programma van eisen is geraamd op € 55.000 inclusief btw. Deze kosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Het bedrag dekt kosten voor het inhuren van externe expertise en overige noodzakelijke voorbereidingsactiviteiten. In de programmabegroting 2027 wordt een voorbereidingskrediet opgenomen voor het ontwerpproces. Na vaststelling van het programma van eisen kan dit ontwerpproces worden opgestart en kan de verdere uitwerking van het plan plaatsvinden.

Op basis van het definitieve ontwerp wordt een raming van het investeringskrediet opgesteld. De gemeente bewaakt hierbij de haalbaarheid binnen de kaders van de meerjarenbegroting. Het uitvoeringskrediet wordt meegenomen in de Kadernota 2028 en opgenomen in het investeringsplan voor 2028 en 2029. De gemeenteraad besluit naar verwachting eind 2027 over de beschikbaarstelling van dit krediet voor de uitvoering van de verbouwing. De planning is dat de vrijgekomen ruimte in De Mikado in oktober 2029 in gebruik kan worden genomen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na toekenning van een krediet van € 55.000 (incl. btw) wordt gestart met de verkenningsfase. In deze fase wordt samen met de betrokken partijen een programma van eisen opgesteld. Naar verwachting is deze in het najaar afgerond. Op basis van het vastgestelde programma van eisen wordt besloten of wordt overgegaan tot het uitwerken van een ontwerp voor de herinrichting.

Evaluatie

Gedurende het proces worden de portefeuillehouders onderwijshuisvesting en zorg en welzijn via de staf periodiek geïnformeerd over de voortgang en resultaten.

Duurzaamheidsaspecten

Het schoolgebouw De Mikado is in 2008 opgeleverd conform het toenmalige bouwbesluit en in de jaren daarna zijn verschillende verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd. Het gebouw is uitgerust met warmtepompen, zonnepanelen op het dak, ledverlichting en een gebouwbeheersysteem dat installaties en verwarming efficiënt aanstuurt. Daarnaast is het binnenklimaat verbeterd en beschikt het gebouw over dubbel glas.

De herinrichting bevindt zich momenteel in de voorbereidingsfase. Bij het opstellen van het programma van eisen wordt, in lijn met het nog vast te stellen duurzaamheidsbeleid, onderzocht welke aanvullende maatregelen mogelijk en wenselijk zijn. Het verder uitbreiden of optimaliseren van zonnepanelen biedt kansen om de energieprestatie te verbeteren en bij te dragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Bijlagen

1. Startnotitie Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado
 2. Projectplanning herinrichting De Mikado
-

De secretaris,

P. Simonse

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 3 maart 2026,
zaaknummer Z26-010253;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

Besluit

1. In te stemmen met de start van de verkenningsfase voor herinrichting van De Mikado, inclusief het opstellen van een programma van eisen in Q4 van 2026;
2. In te stemmen met voornemen om de negen daklokalen te verwijderen en deze daarom niet mee te nemen in de uitwerking van de herinrichting van De Mikado;
3. Een krediet van € 55.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van beslispoint 1, te dekken uit het gereserveerde krediet voor de locatieonderzoek Taalsmeer.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 mei 2026.

De griffier,

H.R.E. Hofland

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.



STARTNOTITIE

Aan B. Kabout, S. de Vries
Via C. Albers, P. Boers
Van A. van Leeuwen; M. Valkenet,
J. Wijngaarde

Datum 21-01-2026
Kopie M. Bok, R. Mulder

Betreft Ontmoeten en Verbinden: De toekomst van De Mikado

1. Inleiding

Medio 2028 verhuist PCBS De Brug van De Mikado naar het nieuwe Kindcentrum in de Oosteindedriehoek. Tegelijkertijd verdwijnt in 2029 het huidige gebouw van buurthuis Het Middelpunt uit Nieuw Oosteinde, waardoor een belangrijke ontmoetingsplek verloren gaat. Het vertrek van PCBS De Brug uit De Mikado biedt ruimte om nieuwe functies in het gebouw te integreren. Dit creëert de mogelijkheid om een buurtcentrum te realiseren waarin ontmoeting centraal staat, zodat het verlies van Het Middelpunt wordt opgevangen. De Mikado kan zich ontwikkelen tot een plek waar inwoners, organisaties en partners elkaar ontmoeten en samenwerken. Zo ontstaat fysieke ruimte waarmee de gemeente actief kan sturen op functies en voorzieningen die aansluiten bij actuele en toekomstige maatschappelijke behoeften.

Ontmoeten is essentieel voor het versterken van sociale samenhang. Het biedt inwoners en organisaties de kans om elkaar te leren kennen, samen activiteiten te ondernemen en verbindingen te leggen die bijdragen aan een inclusieve en leefbare samenleving. Op dit moment vervult buurthuis Het Middelpunt deels deze functie in de wijk. Het pand is echter verouderd en kan slechts vier jaar blijven bestaan; daarna is behoud niet rendabel. Zonder alternatief verliest Nieuw Oosteinde een belangrijke sociale voorziening. Daarom wordt ontmoeting als speerpunt meegenomen in de herinrichting van De Mikado. Het gebouw moet niet alleen functioneel zijn, maar ook uitnodigen tot interactie en samenwerking tussen verschillende maatschappelijke organisaties en een divers publiek aantrekken. Dit vraagt om een inrichting die flexibel is, ruimte biedt voor gezamenlijke activiteiten van inwoners en vrijwilligers, en toegankelijk is voor diverse maatschappelijke partners die de inwoners van Aalsmeer bedienen.

Deze startnotitie vormt het vertrekpunt van het herinrichtingsproces. Het document schetst de aanleiding, doelstelling en context van het project en benoemt de uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarnaast bevat het een voorstel voor de procesaanpak en vervolgstappen, zodat betrokken partijen gezamenlijk richting kunnen geven aan de verdere ontwikkeling van De Mikado.

2. Doelstelling van het project

Het doel van het project is om het gebouw De Mikado opnieuw in te richten tot een toekomstbestendige multifunctionele locatie die ruimte biedt aan onderwijs, kinderopvang, ontmoeten, kunst, cultuur, sport en andere maatschappelijke functies.

De gemeente wil gezond en gelukkig leven makkelijker maken. Ontmoeten in de eigen wijk is daarbij essentieel. Individualisering, vergrijzing en zorgtekorten vragen om sterke sociale netwerken en multifunctionele voorzieningen. De herinrichting van de Mikado biedt een duurzame oplossing die aansluit bij deze ambitie. Daarnaast biedt de herontwikkeling van de Mikado kansen om kruisbestuivingen mogelijk te maken door een mooie combinatie van maatschappelijke organisaties een plek te bieden en daarbij wensen van bestaande gebruikers mee te nemen.

De herinrichting moet leiden tot een bruisend centrum waar diverse functies samen komen en waar inwoners graag naartoe komen. Om dit te realiseren is het van belang enkele kernfuncties een vaste plek te geven. Tegelijkertijd dient het gebouw flexibel inzetbaar te zijn, zowel qua ruimtelijke indeling als in het gebruik door verschillende organisaties. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de kwaliteit van de fysieke leeromgeving, het bevorderen van samenwerking tussen partijen en een structuur die gedeeld gebruik optimaal ondersteunt.

Het project beoogt:

- Het versterken van de maatschappelijke functie van De Mikado in de wijk, o.a. door het samen brengen van ontmoeten met verschillende andere functionaliteiten;
- Het faciliteren van samenwerking tussen onderwijs, opvang, sport, kunst en cultuur, ondernemerschap en maatschappelijke organisaties;
- Het waarborgen en optimaliseren van een gezonde, veilige en inspirerende omgeving voor kinderen, medewerkers en ouders/verzorgers;
- Het realiseren van een indeling die meebeweegt met de groei of krimp van gebruikers.

Deze doelstellingen vormen de basis voor de verdere uitwerking van het Programma van Eisen en de procesaanpak.

1. Ruimtebeschrijving en beleidsmatige context

Met het geplande vertrek van PCBS De Brug naar het Kindcentrum Oosteindedriehoek in Aalsmeer, medio 2028, komt er in het gebouw De Mikado een aanzienlijke hoeveelheid ruimte vrij. Het gaat in totaal om 1.228 m² bruto vloeroppervlak (BVO) aan binnenruimte en 1.159 m² aan buitenruimte, verdeeld over twee verdiepingen:

Binnenruimte

- Begane grond (642 m² BVO): vier groepsruimten, brede gang, toiletruimten, drie bergingen, pantry en werkkamers.
- Eerste verdieping (586 m² BVO): zes groepsruimten.

Buitenruimte

- Begane grond: 632 m²
- Eerste verdieping: 527 m²

De herinrichting sluit aan bij een bredere visie op integrale kindvoorzieningen en flexibel ruimtegebruik zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Aalsmeer 2024-2039.

De Mikado vervult een belangrijke rol in de wijk voor onderwijs, kinderopvang en sport en biedt ruimte aan enkele maatschappelijke activiteiten. Bij de herinrichting wordt daar een ontmoetingsfunctie aan toegevoegd en gestreefd naar een optimale invulling door middel van multifunctioneel gebruik, waarbij verschillende functionaliteiten elkaar versterken en de verschillende partners gezamenlijk gebruik kunnen maken van de beschikbare voorzieningen. Dit draagt bij aan de sociale samenhang en de toegankelijkheid van voorzieningen voor bewoners.

De herinrichting kan leiden tot aanpassingen aan bestaande gebouwvoorzieningen. Binnen de herinrichting wordt ook onderzocht waar kansen liggen om duurzaamheid te versterken, onder andere door het toevoegen van zonnepanelen. Daarnaast wordt gestreefd naar efficiënt en gedeeld gebruik van ruimten, waardoor het gebouw intensiever en doelmatiger benut wordt.

2. Ruimtebehoefte en gebruikers

De Mikado heeft een totale omvang van 7.665 m² BVO. Voor een zorgvuldige herinrichting is het van belang inzicht te hebben in de ruimtebehoefte van zowel de huidige als de potentiële toekomstige gebruikers.

De Oosteinder

De Oosteinder maakt gebruik van in totaal 2.314 m² BVO, verdeeld over:

- Begane grond: 1.145 m²
- Eerste verdieping: 747 m²
- Tweede verdieping: 83 m²
- Algemene ruimten: 339 m²

In 2025 bedroeg de ruimtebehoefte (volgens leerlingenprognose 2025) van De Oosteinder 2.137 m² BVO, dat betekent dat er sprake is van een normatieve leegstand van 177 m² BVO.

De Zuidooster

De Zuidooster gebruikt in totaal 1.377 m² BVO, verdeeld over:

- Begane grond: 747 m²
- Eerste verdieping: 379 m²
- Tweede verdieping: 48,42 m²
- Algemene ruimten: 202 m²

De ruimtebehoefte in 2025 was 1.211 m² BVO, dat resulteert in een normatieve leegstand van 166 m² BVO.

Partou

Partou biedt in De Mikado vier groepen kinderopvang aan (twee groepen 0–2 jaar en twee groepen 2–4 jaar), één peutergroep en vier groepen buitenschoolse opvang (twee groepen 4–7 jaar en twee groepen 6 jaar en ouder). In totaal gebruikt Partou 1.430 m² BVO, verdeeld over:

- Begane grond: 1.108 m²
- Daklokalen (tijdelijk in gebruik voor BSO): 112 m²
- Algemene ruimten: 210 m²

ESA

Op de eerste verdieping is een gymlokaal, dat overdag gebruikt wordt door het onderwijs en in de avond wordt verhuurd aan sportverenigingen. ESA huurt het gymlokaal van de gemeente en verzorgt de verhuur aan de sportverenigingen en het gebruik door scholen. In totaal is deze sportvoorziening 519 m² BVO:

- Eerste verdieping: 443 m²
- Algemene ruimten: 76 m²

Taalsmeer

Taalsmeer biedt nieuwkomersonderwijs aan leerlingen in de leeftijd van 6 t/m 12 jaar. Taalsmeer heeft een stabiele groep van ca. 28 leerlingen, verdeeld over twee groepen. Zij gebruiken twee daklokalen.

In totaal gebruikt Taalsmeer 288 m² BVO, verdeeld over:

- Tweede verdieping: 246 m²
- Algemene ruimten: 42 m²

Daklokalen

De daklokalen hebben een gezamenlijke omvang van 743 m² BVO. Na de verhuizing van PCBS De Brug bestaat het voornemen deze te verwijderen, aangezien zij in slechte tot matige bouwkundige staat verkeren en beperkt verhuurbaar zijn door de geringe zichtbaarheid en de ontsluiting uitsluitend via de school.

Hierdoor blijft er 6.922 m² BVO beschikbaar voor verdeling over de huidige en toekomstige gebruikers. De huidige gebruikers maken gezamenlijk gebruik van 5.928 m² BVO. Uitgaande van een gelijkblijvende ruimtebehoefte resteert er nog 994 m² BVO voor nieuwe invulling.

Overzicht ruimtebehoefte van huidige gebruikers			
	ruimtebehoefte m ² BVO	totaal m ² BVO excl. daklokalen	beschikbaar voor nieuwe invulling
De Oosteinder	2.314		
De Zuidooster	1.377		
Partou	1.430		
ESA	519		
Taalsmeer	288		
	5.928	6.922	994

3. Inventarisatie mogelijke nieuwe soorten gebruik.

De primaire functies van de Mikado zijn onderwijs en kinderopvang. Gelet hierop is het niet wenselijk de ruimte commercieel te verhuren, aangezien de aanvullende functies moeten passen bij het bestaande gebruik. Commercieel verhuur is een fundamenteel andere aard dan de primaire functie van het gebouw. Dit maakt dat een maatschappelijke invulling de enige passende optie is. Door verschillende maatschappelijke functies op één locatie te bundelen, kan een plek ontstaan waar inwoners elkaar ontmoeten, samenwerken en elkaar versterken. Hieronder wordt beschreven welke functies in de Mikado gehuisvest zouden kunnen worden.

Buurthuis

Het huidige buurthuis in Nieuw Oosteinde is Buurthuis het Middelpunt. Dit is een bewonersinitiatief, gedragen door vrijwilligers uit Aalsmeer Oosteinde. Het buurthuis speelt een essentiële rol in het versterken van de sociale cohesie in de wijk, het doorbreken van sociaal isolement onder kwetsbare bewoners en het bevorderen van diversiteit en inclusie. Het buurthuis bevindt zich op loopafstand van De Mikado (500 meter) en het gebouw is onlangs overgenomen door de gemeente Aalsmeer. Het gebouw kent achterstallig onderhoud en de gemeente is daarom op zoek naar een alternatieve locatie voor de activiteiten van het buurthuis. De Mikado wordt in dat kader beschouwd als een interessante optie.

Het huidige gebruiksoppervlak van het Middelpunt bedraagt circa 252 m² BVO. In plaats van uit te gaan van het bestaande oppervlak, is het in dit geval relevanter om te kijken naar de aard en omvang van de activiteiten die in het buurthuis plaatsvinden. Op basis daarvan kan worden bepaald welke ruimtelijke voorzieningen nodig zijn. Deze afweging moet plaatsvinden in samenhang met de maatschappelijke ruimte die beschikbaar komt in het Kindcentrum Oosteindedriehoek. Voor het buurthuis is het van belang dat zij eigen inkomsten kan genereren. Dat doen zij nu d.m.v. barinkomsten. In de verdere uitwerking van het project is dit een aandachtspunt.

Startershub/Flexibele werkplekken

Aalsmeer kent een actieve en ondernemende gemeenschap, geworteld in een sterke traditie van innovatie, zelfstandigheid en samenwerking. De herinrichting van De Mikado biedt een unieke kans om deze kwaliteiten te versterken door het realiseren van een ondernemershub. Deze plekken biedt (startende) ondernemers een laagdrempelige werkplek waar zij kunnen werken, vergaderen en ideeën uitwisselen.

De aanwezigheid van flexibele werkplekken binnen De Mikado draagt bij aan een levendige en dynamische omgeving, waarin ontmoeten, leren, zorgen en ondernemen samenkomen en elkaar versterken. Dit sluit aan bij de bredere maatschappelijke functie die De Mikado vervult.

Voor de inrichting van de flexibele werkplekken is circa 100 m² BVO benodigd, overeenkomend met één à twee lokalen. Onderzocht wordt of deze plekken gedeeld kunnen worden met andere functionaliteiten in het gebouw, zodat ontmoeting en kruisbestuiving maximaal gefaciliteerd wordt.

Flexruimte zorg en welzijn

Binnen het domein zorg en welzijn ontstaat regelmatig de behoefte aan tijdelijke, gedeelde ruimten. Organisaties die in samenwerking met de gemeente werken zoeken naar locaties waar zij eens per 2 weken een inloopspreekuur, cursus of themabijeenkomst kunnen organiseren. Momenteel wordt hiervoor uitgeweken naar zorginstellingen met tijdelijk te gebruiken ruimten of sportverenigingen met leegstaande kantines. Ook buurthuis Het Middelpunt speelt een belangrijke rol in het aanbieden van ruimte. Deze oplossingen zijn echter niet structureel, omdat de beschikbaarheid afhankelijk is van de eigen verplichtingen van deze instellingen en Het Middelpunt ophoudt met bestaan. Het realiseren van flexibele ruimte in De Mikado biedt een duurzame oplossing voor deze terugkerende vraag. Veel van de partijen die nu gebruik maken van het buurthuis kunnen dan samen met het buurthuis over naar de Mikado. Daarnaast is de flexruimte te gebruiken voor onderwijs, kinderopvang en de wijk zelf.

Voor de flexruimte is circa 100 m² BVO nodig (2 lokalen). De ruimte is voorzien van de basisvoorzieningen zoals een kleine keuken met koffievoorziening.

Ateliers

In Aalsmeer-Oost is behoefte aan toegankelijke en flexibele werkplekken voor kunstenaars. Door in De Mikado één of twee lokalen op te delen in meerdere ateliers, ontstaat een inspirerende plek waar (beginnende) kunstenaars kunnen werken, exposeren en zich verder ontwikkelen. Hiermee draagt de gemeente bij aan haar bredere ambitie om talentontwikkeling en actieve cultuurparticipatie te stimuleren.

Het toevoegen van ateliers biedt ook kansen voor het onderwijs en andere gebruikers. Leerlingen kunnen in het kader van beeldende vorming of cultuureducatie de ateliers bezoeken, waardoor kunst en creativiteit een zichtbare en tastbare plek krijgen in hun leeromgeving. Voor de ateliers is circa 50 tot 100 m² BVO nodig (maximaal twee lokalen). Deze ruimtes worden opgesplitst in meerdere ateliers met een gezamenlijke tentoonstellingsruimte.

Naast onderwijs, kinderopvang, ontmoeten en sport is nader onderzoek nodig om te bepalen welke aanvullende functies een definitieve plek kunnen krijgen in De Mikado. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar mogelijkheden om functies te combineren binnen beschikbare ruimten, maar ook naar hoe deze functies elkaar kunnen versterken. Het doel is een geheel van activiteiten te realiseren dat elkaar bij voorkeur versterkt, maar in ieder geval kan bestaan in een gebouw waarin onderwijs, kinderopvang en sport centraal staan.

Rekening houdend met een inpassingsverlies van 10% is een ruimtebehoefte van 955 m² BVO nodig. Door efficiënt (dubbel) gebruik van de beschikbare ruimten ontstaat er extra ruimte, waarbij opgemerkt moet worden dat niet alle functies zich hiervoor lenen. Dubbel gebruik van ruimten drukt wel de huurprijs voor individuele gebruikers.

4. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Technische staat van het gebouw

De dakopbouw (daklokalen) van De Mikado verkeert in matige tot slechte staat. Bouwkundig is het gebouw verder in redelijke staat. Hierbij wordt uitgegaan van een acceptabel niveau. In het gebouw is de vervanging van de lichtstraat noodzakelijk, omdat deze bij de oorspronkelijke uitvoering niet optimaal is gerealiseerd. In het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) zijn diverse aandachtspunten vastgesteld, waarvan enkele in 2026 worden opgepakt.

Budget en bekostiging

Voor de herinrichting van De Mikado is nog geen voorbereidingskrediet gevraagd en geen uitvoeringskrediet op het investeringsplan opgenomen. De kosten voor de verbouwing worden gedekt door huurinkomsten van de toekomstige gebruikers, waarmee een kostendekkende exploitatie wordt nagestreefd.

Voor het opstellen van een Programma van Eisen is een bedrag van € 55.000 inclusief btw nodig. Met dit budget kan het onderzoek naar de toekomstige gebruikers worden gestart en kan in beeld worden gebracht welke functionele, ruimtelijke en technische eisen zij stellen aan het gebouw. Daarnaast biedt het Programma van Eisen inzicht in de benodigde omvang, het

gewenste gebruik van ruimten en de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan. Het vastgestelde Programma van Eisen vormt daarmee de basis voor de volgende fase van het project.

In de programmabegroting 2026 wordt een bedrag opgenomen voor het ontwerpproces. Na vaststelling van het Programma van Eisen kan dit ontwerpproces worden opgestart en kan de verdere uitwerking van het plan plaatsvinden.

Op basis van het definitieve ontwerp wordt een exacte raming van het investeringskrediet opgesteld. De gemeente bewaakt hierbij de haalbaarheid binnen de kaders van de meerjarenbegroting.

Beheer en eigenaarschap

Voor het beheer en de exploitatie van De Mikado is in 2008 de Stichting Beheer De Mikado opgericht. Momenteel hebben de bestuurders van de drie schoolbesturen en Partou zitting in de stichting. Oorspronkelijk heeft ESA ook deel uitgemaakt van de stichting. Partou en ESA huren direct van de gemeente ruimten in De Mikado. De gemeente is eigenaar van het gebouw en heeft een beheer- en exploitatie overeenkomst afgesloten met de beheerstichting. In de overeenkomst zijn de verantwoordelijkheden van de stichting omschreven. Voor de uitvoering van het dagelijks en groot onderhoud heeft de stichting een dienstverleningsovereenkomst afgesloten met team Vastgoed van de AA organisatie. De dagelijkse gang van zaken wordt gecoördineerd door een conciërge, die in dienst is bij één van de schoolbesturen.

Zodra onderwijsruimten door de schoolbesturen worden teruggegeven aan de gemeente, heeft de gemeente een inspanningsverplichting deze te verhuren. Als scholen in aantal leerlingen groeien en er weer behoefte is aan onderwijsruimten, heeft de gemeente de verplichting de benodigde onderwijsruimten aan te bieden. Belangrijk voor de toekomst is om met de twee overgebleven schoolbesturen duidelijk af te spreken welke ruimten in De Mikado zijn aangewezen als onderwijsruimten en welke als maatschappelijke ruimten. Dit geeft duidelijkheid en comfort voor alle bestaande en toekomstige gebruikers van De Mikado.

De Mikado kent in de huidige situatie een beheerstichting waar de gemeente samen met de huidige gebruikersdeel van uitmaakt. In de nieuwe situatie neemt het aantal huurders/gebruikers toe. Als alle huurders deel gaan uitmaken van de beheerstichting, wordt dit een onwerkbaar situatie. Een voorstel is de beheerstichting zo eenvoudig mogelijk vorm te geven door de beide schoolbesturen en de gemeente hierin zitting te laten nemen. De gemeente treedt op namens de huurders. Besluitvorming in de beheerstichting namens de huurders wordt voorbereid in een huurdersoverleg, waar in ieder geval alle 'vaste' huurders in zijn vertegenwoordigd. Voor de huurders van flexibel inzetbare ruimten is vertegenwoordiging van één partij voldoende. Deze mogelijke nieuwe situatie moet met de huidige gebruikers worden besproken en opnieuw worden vormgegeven. Hierbij moeten het huidige beheerplan en het huishoudelijk reglement op de nieuwe situatie worden aangepast.

Bij een uitgebreid divers multifunctioneel gebruik van De Mikado past ook een intensievere dagelijkse coördinatie, die mogelijk gecombineerd kan worden met het Kindcentrum Oosteindedriehoek. In bijlage 1 van het document is een organogram van een mogelijke beheerstructuur opgenomen.

Gebruik van buitenruimte

De invulling van de buitenruimte dient nader besproken te worden met de betrokken partijen.

5. Procesaanpak en planning

Fasen in het project

Het project bestaat uit vier fasen.

Initiatieffase

Voor de verdere uitwerking van het project is een voorbereidingskrediet nodig. Het krediet is o.a. nodig voor het opstellen van een programma van eisen en het dekken van de kosten in de ontwerpfase, zoals kosten van de architect en technische adviseurs.

Verkenningfase

In de verkenningsfase wordt verder onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het gebouw en de beschikbare ruimten optimaal te benutten. Deze fase richt zich op het in kaart brengen van de behoeften van het onderwijs, kinderopvang, sport, de nieuw toe te voegen ontmoetingsfunctie, andere potentiële gebruikers, evenals de technische en financiële randvoorwaarden. Daarbij is het uitgangspunt het realiseren van een bruisend centrum voor de buurt, waarbij er wordt gezocht naar een optimale combinatie van functionaliteiten en partijen. Met de potentiële gebruikers wordt een intentieovereenkomst overeengekomen, die de partijen enige houvast moet bieden. Er wordt gekeken naar scenario's voor indeling en gebruik, naar kansen voor synergie tussen functies en naar de haalbaarheid van verschillende opties. De uitkomsten van deze verkenning worden in een programma van eisen gegoten en vormen de basis voor het ontwerp en de besluitvorming in de volgende fase.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het gekozen scenario verder uitgewerkt tot een ontwerp. Deze fase omvat het opstellen van een ruimtelijke indeling, het bepalen van technische oplossingen en het verwerken van wensen van betrokken partijen. Ook wordt de kostenraming en de planning geactualiseerd om de haalbaarheid te toetsen. Het resultaat van deze fase is een definitief ontwerp dat dient als basis voor de uitvoeringsfase.

Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt het projectplan omgezet in concrete werkzaamheden. Deze fase omvat de realisatie van de verbouwing en eventuele herinrichting van het gebouw, inclusief de technische installaties en afwerking. Tijdens de uitvoering ligt de nadruk op het bewaken van de planning, budget en kwaliteit.

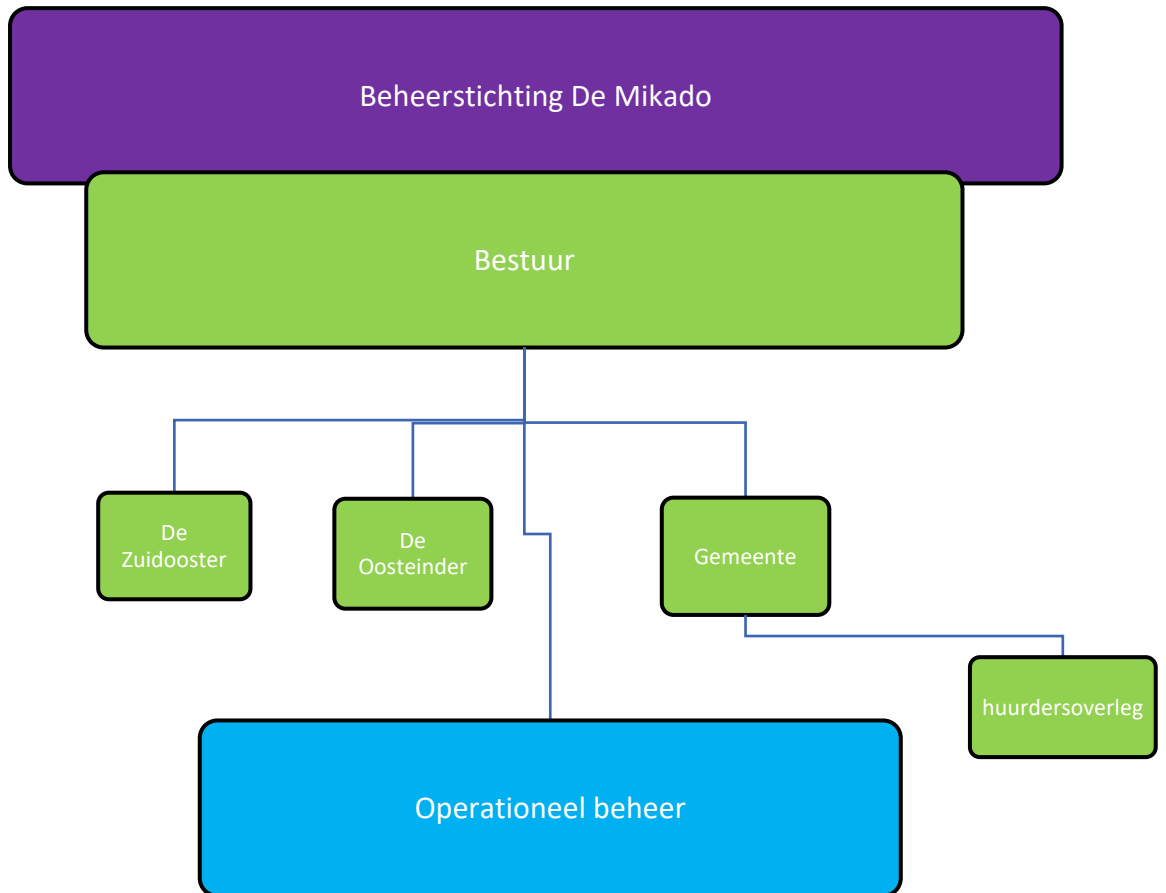
Projectstructuur

In de initiatieffase vindt er elke twee maanden een overleg plaats met de betrokken schoolbesturen, Partou en ESA. De gemeente is vanuit het sociaal domein en vanuit vastgoed vertegenwoordigd. Afzonderlijk vinden er overleggen plaats met potentiële gebruikers. Zodra er een scenario is gekozen worden er tweewekelijkse gebruikers-overleggen ingepland met de projectleider en de (toekomstige) gebruikers waarin het programma van eisen vorm krijgt. Voor het schrijven van het programma van eisen wordt een externe partij aangetrokken. In de uitvoeringsfase worden de overleggen teruggebracht naar één keer per maand. De betrokken partijen worden hierin op de hoogte gehouden van de voortgang. Vanaf de verkenningsfase wordt er ook een stuurgroep opgericht waarin besluiten worden vastgelegd met de bestuurders van beide schoolbesturen en de wethouder onderwijs en/of vastgoed en/of zorg en welzijn. In bijlage 2 is een organogram toegevoegd van de projectstructuur.

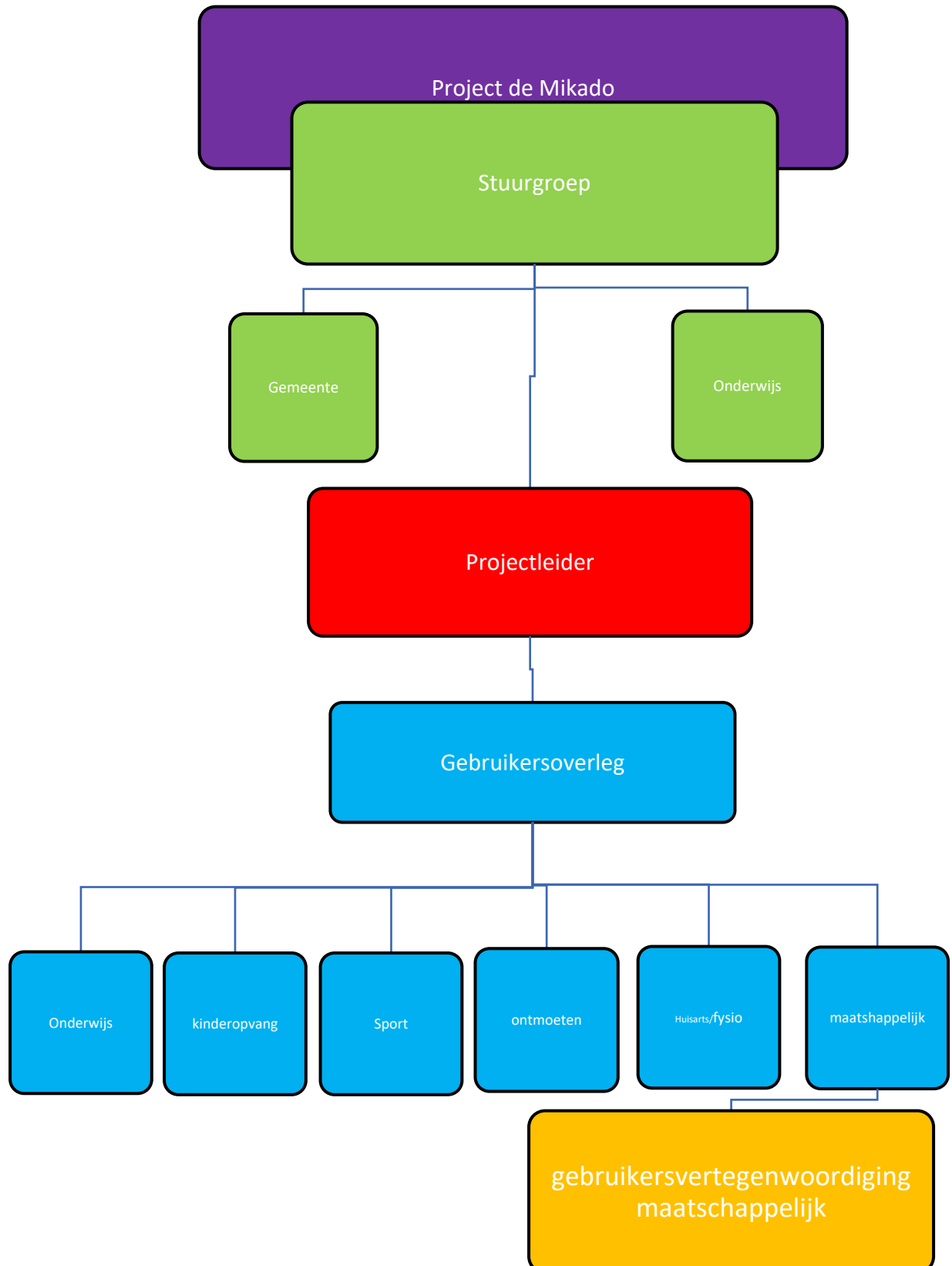
Planning

In bijlage 3 is de concept projectplanning opgenomen. Na de uithuizing van PCBS De Brug in juni 2028 kan de herinrichting van het gebouw starten. Tijdens deze werkzaamheden blijft het pand in gebruik door kinderopvang, onderwijs en sport. Om die reden is voor de totale herinrichting een periode van één jaar gereserveerd. Naar verwachting wordt de herinrichting in oktober 2029 afgerond.

Bijlage 1. Concept Organogram beheerstructuur



Bijlage 2. Organogram projectstructuur





MEMO RAAD

Registratienr.
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 14 april 2026
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording schriftelijke vragen GroenLinks-PvdA / PRO m.b.t. het agendapunt Ontmoeten en Verbinden: de toekomst van de Mikado

1. Hoe zit het met participatie en informatievoorzieningen en communicatie over de participatie?

Zoals beschreven in het raadsvoorstel en de startnotitie is participatie over het Mikado project als volgt geregeld:

Voor de herinrichting van De Mikado wordt een gezamenlijk ontwikkelproces ingericht om draagvlak en kwaliteit van het plan te waarborgen. Basisscholen De Zuidooster, De Oosteinder, Taalsmeer, kinderopvang Partou en ESA worden als huidige gebruikers actief betrokken bij het opstellen van het programma van eisen, net als toekomstige gebruikers. Dit alles gebeurt in gezamenlijke gesprekken waarin wensen en behoeften worden geïnventariseerd en afgestemd. De wijk wordt meegenomen in de plannen door tijdige communicatie en het bieden van informatie. In de volgende fase van dit project wordt een projectleider aangesteld. Onderdeel van diens verantwoordelijkheden is ook het organiseren van deze concrete communicatie met de wijk en de communicatie over de participatie.

2. Hoe worden toekomstige gebruikers geworven?

In de startnotitie staat beschreven dat door verschillende maatschappelijke functies op één locatie te bundelen, een plek kan ontstaan waar inwoners elkaar ontmoeten, samenwerken en elkaar versterken. Er wordt binnen de verschillende domeinen van kunst en cultuur, economische zaken, onderwijs, en zorg en welzijn gekeken naar partijen die nu al in de wijk actief zijn en waarbij een toekomstbestendige locatie van belang is.

Hiernaast is in de volgende fase van het project nader onderzoek nodig om te bepalen welke aanvullende functies een definitieve plek kunnen krijgen in De Mikado. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar mogelijkheden om functies te combineren binnen beschikbare ruimten, maar ook naar hoe deze functies elkaar kunnen versterken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

P. Simonse

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en)
rechtsboven op pagina 1.
