

Raadsavond	5 september 2022
Zaaknummer	420810
Portefeuillehouder	Nick van Egmond
Opsteller	M.C.J. de Winter, mdewinter@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Vorbereidingskredieten uitbreiding Kaskade

Beslispunten

1. Een vorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor dekking van de plankosten voor de uitbreiding van Kaskade van € 300.000 ten laste van de in de Richtnota 2023 opgenomen stelpost voor uitbreiding Kaskade ter grootte van € 141.500, deels ter dekking van de kapitaallasten van dit vorbereidingskrediet.
2. Een vorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor dekking van de plankosten voor de aanpassing van de openbare ruimte rondom Kaskade van € 142.000 ten laste van de in de Richtnota 2023 opgenomen stelpost voor infra en parkeren ter grootte van € 34.000 ter dekking van de kapitaallasten van dit vorbereidingskrediet en het later beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet.
3. Geheimhouding te leggen op bijlage 1 en op de kostenramingen (bijlagen 2 en 4), tot na afloop van de Alcateltermijn na gunning van de werken.

Wat willen we bereiken

Voorzien in voldoende en passende onderwijshuisvesting.

Wat gaan we daarvoor doen

Door een snellere toename van het aantal leerlingen is uitbreiding van Brede School Kaskade eerder aan de orde dan aanvankelijk werd gedacht. Onderzoek heeft aangetoond dat uitbreiding op en om het bestaande gebouw mogelijk is, aangezien ontwikkelingen op naastgelegen percelen onzeker is. In het onderzoek dat is uitgevoerd zijn een aantal scenario's verkend, waarna door de architect, in samenwerking met de gebruikers en de gemeente, een structuurontwerp (SO) is opgesteld. Uitbreiding van Kaskade neemt ook een aanvullende parkeerbehoefte met zich mee. Om uitbreiding van Kaskade mogelijk te maken moeten de plannen verder ontwikkeld worden en daarvoor wordt uw raad gevraagd om budget beschikbaar te stellen.

Inleiding

Bij de besluitvorming rond Focus met Ambitie II is een raadsbesluit genomen over de uitbreiding van De Kiem/Kaskade. Door een snellere toename van het aantal leerlingen in Roelofarendsveen is uitbreiding van de Brede School Kaskade in Roelofarendsveen eerder noodzakelijk dan aanvankelijk werd gedacht. In maart 2021 is de leerlingenprognose voor Kaag en Braassem geactualiseerd. Hierin wordt verwacht dat de maximale capaciteit, qua leerlingen in het bestaande gebouw al richting het einde van 2022 wordt bereikt, terwijl eerder werd uitgegaan dat uitbreiding pas in 2027 aan de orde zou zijn.

In een eerder stadium is ervan sprake geweest dat binnen de beoogde ontwikkeling van de naastgelegen percelen (locatie Bakker-Turk) ruimte zou worden gereserveerd om een uitbreiding van het kindcentrum te realiseren, maar omdat nog onduidelijk is of en wanneer een ontwikkeling op deze percelen doorgang zal vinden, is een studie gedaan naar de mogelijkheden om de uitbreiding van Kaskade te laten plaatsvinden in, om en/of op het huidige gebouw. Deze studie heeft geresulteerd in een aantal scenario's waarmee Frencken Scholl Architecten, architect van het oorspronkelijke gebouw, aan de slag is gegaan om deze in nauwe samenwerking met de gebruikers van het gebouw verder uit te werken tot een structuurontwerp. Om dit structuurontwerp, en de bijkomende aanpassing van de openbare ruimte, verder uit te werken is een voorbereidingskrediet nodig.

Onderbouwing

De gemeente is verantwoordelijk voor adequate onderwijshuisvesting. In 2010 is in opdracht van de gemeente daarom Kaskade gebouwd. Dit gebouw is na realisatie verkocht aan Stichting MeerWonen. Wij huren het gebouw van MeerWonen en onderverhuren het aan de Stichting Samenwerkende Basisscholen Alkemade (SSBA).

In de ontwikkelplannen van Braassemerland is altijd rekening gehouden met een extra school (Kaskade 2.0) om te kunnen voorzien in de onderwijshuisvesting met een toenemend aantal leerlingen door de nieuwbouw. Binnen de ontwikkelplannen op de naastgelegen percelen (locatie Bakker-Turk) zou ruimte worden gereserveerd om een uitbreiding van het kindcentrum te kunnen realiseren. Vanwege knelpunten met betrekking tot o.a. de ontsluiting is doorgang van dit plan op dit moment onzeker en gezien de urgentie waarmee de capaciteitsproblemen zich nu eerder lijken aan te dienen, is voor de uitbreiding van Kaskade gekeken naar alternatieve oplossingen.

Uitvoering

Kosten – uitbreiding Kaskade

Op basis van de kostenraming die bij het structuurontwerp door Frencken Scholl Architecten is opgesteld, bedragen de voorbereidingskosten zo'n € 300.000 (bijlage 2). Voorgesteld wordt om dit bedrag beschikbaar te stellen. In de Richtnota 2023 is een stelpost voor dekking van de kapitaallasten opgenomen. De opgenomen stelpost voor de kapitaallasten ter grootte van € 141.500 is gebaseerd op de kostendekkende huursom vermeerderd met de kapitaallasten van deze plankosten. Daarmee zijn de plankosten gedekt in de begroting 2023 ev.

Stichting MeerWonen is eigenaar van het pand en om die reden worden gesprekken gevoerd over de benodigde investering. MeerWonen heeft in de gesprekken aangegeven bereid te zijn om de investeringskosten voor de uitbreiding voor haar rekening te nemen, maar stellen daar een kostendekkende huursom voor de gemeente tegenover.

Omdat huisvesting van onderwijs valt onder de zorgplicht van de gemeente, nemen wij de plankosten in de voorbereiding voor onze rekening.

Stelpost ambities, waarvoor separate besluitvorming nog moet plaatsvinden	Bedragen * € 1000						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Uitbreiding locatie Kaskade	1	17	141	141	141	141	141
1e inrichting uitbreiding Kaskade		230					
Infra & parkeren Kaskade	-	1	34	34	34	34	34

Kosten – Infra en parkeren

De uitbreiding van Kaskade heeft ook gevolgen voor de openbare ruimte rondom het gebouw. Toename van onderwijs en kinderopvang betekent ook dat ruimte moet worden gevonden voor extra parkeerruimte. Het totaal van de huidige situatie bedraagt 99 parkeerplaatsen. De nieuwe behoefte bedraagt 153 parkeerplaatsen. Hierin kan op de bestaande locatie grotendeels worden voorzien door een volledige herinrichting, waarbij de beschikbare ruimte veel efficiënter wordt ingedeeld (bijlage 3). Het benodigde voorbereidingskrediet hiervoor bedraagt € 142.000. In de Richtnota van 2023 is een stelpost ter grootte van € 34.000 (zie ook bijlage 4) opgenomen. Deze dient ter dekking van zowel de kapitaallasten van dit voorbereidingskrediet als ook van het later toe te kennen uitvoeringskrediet. Tijdens de voorbereiding hiervan zullen wensen en eisen vanuit verschillende beheersgebieden worden opgehaald en verwerkt in een voorlopig ontwerp, waarin naast verdere ambities en wensen uit het raadsakkoord, ook veel aandacht zal zijn voor hoe de verkeersafwikkeling in de nieuwe situatie op een veilige manier kan worden georganiseerd. Naar verwachting ontvangt uw raad in december 2022 een separate kredietaanvraag voor de daadwerkelijke herinrichtingsinvestering.

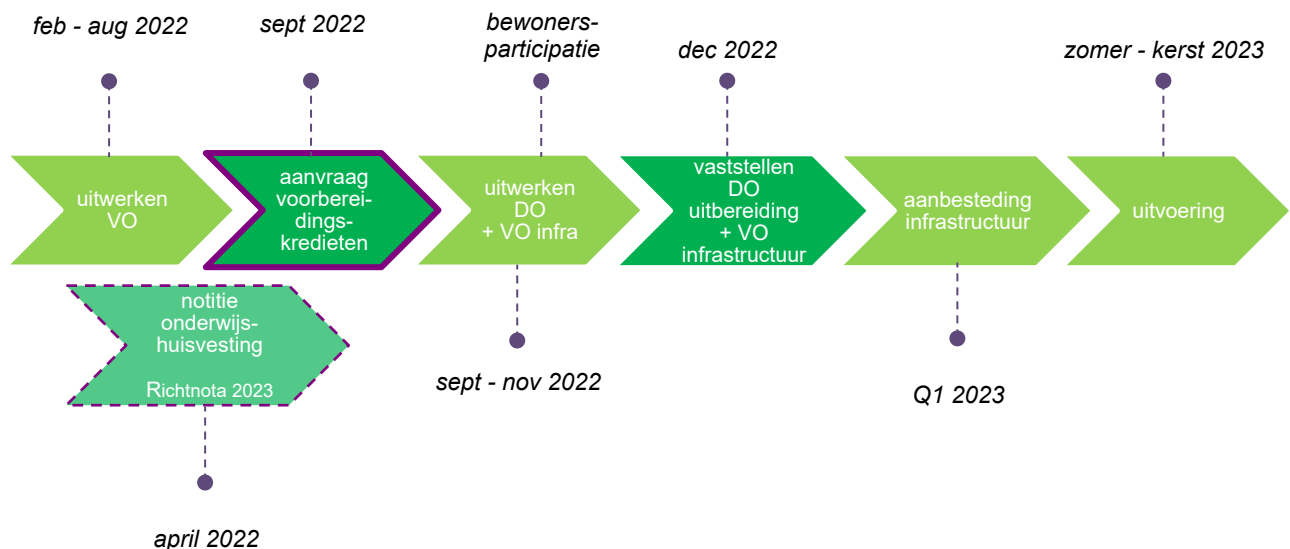
Participatie en tijdlijn

Binnen het proces wordt nauw samengewerkt met de SSBA en Kindkracht 0/12. Op die manier komen we tot een ontwerp dat naadloos aansluit bij de wensen van de gebruikers en recht doet aan de wijze waarop zij het onderwijs willen inrichten. Tevens is MeerWonen als eigenaar van het gebouw aangehaakt en geeft zij aan dat het belangrijk is dat de wensen vanuit de gebruikers een prominente plek krijgen binnen het ontwerp.

Om de omgeving mee te nemen in de uitbreidingsplannen, voldoende draagvlak te creëren en kritieke input tijdig op te halen, zal participatie met omwonenden tijdens de uitwerking van het voorontwerp (VO) richting het definitief ontwerp (DO) plaatsvinden. Dit zal een gezamenlijke inspanning worden vanuit de betrokken partijen in het projectteam. Deze input zal worden meegenomen in de afronding van het definitieve ontwerp.

Met het beschikbaar stellen van de voorbereidingskredieten kunnen de directe verdere werkzaamheden formeel in gang gezet worden. Gezien de versnelling waarmee de noodzakelijke uitbreiding van Kaskade op ons af komt, zijn de werkzaamheden voor de uitwerking van het structuurontwerp reeds in gang gezet.

Na toekenning van de kredieten door de raad zullen in het vervolgtraject nog besluiten moeten worden genomen. Deze momenten zijn hieronder in donkergroen weergegeven.



Risico's

- De bedragen die in dit voorstel zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de indicatieve bouwkosten van het huidige schetsontwerp en verwachte voorbereidingskosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Met de huidige stijging van prijzen in de bouw, bestaat het risico dat deze bedragen uiteindelijk hoger uitvallen. Om die reden wordt ook nog geen krediet gevraagd voor de daadwerkelijke herinrichting van de openbare ruimte. Mocht er aanvullend krediet voor dekking van de plankosten nodig zijn, zal hiervoor opnieuw een voorstel naar de raad komen.
- Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de huisvesting van onderwijs. Wanneer het aanbod aan leerlingen niet langer gehuisvest kan worden in de bestaande panden, bestaat de kans dat het schoolbestuur het college zal verzoeken om (tijdelijke) voorzieningen te treffen, zolang niet kan worden voorzien in een permanente oplossing. Ook andere scholen binnen de SSBA voelen de gevolgen van het sneller toenemende aantal leerlingen en schuren aan tegen hun maximale capaciteit, waardoor flexibiliteit voor uitwisseling van leerlingen tussen scholen onderling flink is afgenomen.
- Niet wij als gemeente, maar MeerWonen, is eigenaar van het bestaande gebouw. Vanwege onze gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting zijn wij trekker van het proces om tot uitbreiding te komen. Dit vraagt om goede communicatie en afstemming onderling. Vanuit MeerWonen wordt een projectleider uitgenodigd om deel te nemen aan het projectgroepoverleg. Gesprekken over hoe om te gaan met uitbreiding in relatie tot de bestaande afspraken over het bestaande pand tussen MeerWonen en gemeente worden gevoerd.

Regio

n.v.t.

Duurzaamheid

De uitbreiding van het gebouw moet voldoen aan de duurzaamheidseisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Evaluatie

Zodra de uitbreiding wordt opgeleverd en in gebruik genomen, is het gewenste resultaat bereikt en hebben wij voldaan aan de zorgplicht voor de huisvesting van het onderwijs.

Roelofarendsveen, 12 juli 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bijlage 1	structuurontwerp Kaskade (vertrouwelijk)
Bijlage 2	kostenraming SO (vertrouwelijk)
Bijlage 3	schetsontwerp inrichting openbare ruimte
Bijlage 4	kostenraming inrichting openbare ruimte (vertrouwelijk)