

Aan de gemeenteraad

GEHEIM

datum 16 mei 2023
zaaknr. 540824
behandeld door Cluster Ruimte & Sociaal
onderwerp Overwegingen verbouwing Kaskade en aankoop grond
bijlage(n) Kaart van betreffende perceel

Geachte leden van de raad,

Op 22 mei aanstaande praat de portefeuillehouder u in een besloten bijeenkomst bij over de uitbreiding van Kaskade. In deze brief informeren wij u alvast op hoofdlijnen, zodat u zich kunt voorbereiden op dit gesprek.

Aanleiding:

Het college heeft middelen van de raad gekregen om de uitbreiding van Kaskade nader uit te werken. Het blijkt dat het ontwerp bijna 2x zo duur wordt als voorzien. Dat vraagt om heroverweging, ook ten aanzien van alternatieven. Hierin is ook het grondbeleid betrokken.

Er is gekeken naar een efficiënter ontwerp:

- Bij de uitwerking van het schetsontwerp, dat in het najaar van 2022 voorlag, bleek dat met name het verplaatsen van de kleedkamers van beneden naar boven een kostbare ingreep is. Daarnaast ontstond er een schuifpuzzel van meer interne aanpassingen die niet efficiënt zijn en was het nodig om de fietsparkeerplaats uit te plaatsen i.v.m. benodigde buitenruimte. Los van de vraag wie welk deel zou betalen, is de conclusie van alle gebruikers dat de totale investering te duur en dus niet verantwoord is.
- Er is opnieuw getekend en gerekend. Er kan efficiënt worden aangebouwd op het huidige schoolplein. Naar deze variant is niet eerder gekeken, omdat het in eerste instantie leek dat de uitbreiding binnen de kostenberekening kon worden gerealiseerd, met behoud van het schoolplein. Vanuit de visie op een doorgaande ontwikkelingslijn van leerlingen 0-13 jaar is het wenselijk dat er één gebouw is waarin integraal wordt samengewerkt. Daarom wordt nog steeds gekeken naar mogelijkheden van uitbreiding, in plaats van een apart gebouw. In plaats van 8 nieuwe lokalen kunnen er met een interne verbouwing 2 extra lokalen worden

Geheim o.g.v. artikel 87 Gemeentewet i.v.m. economische/financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid)

gerealiseerd, waardoor minder lokalen in de nieuwe uitbreiding hoeven te worden gerealiseerd. De verwachting is dat de interne verbouwing op korte termijn kan worden gerealiseerd en daarmee kan worden voorzien in de benodigde ruimtebehoefte voor het komende schooljaar (2023-2024). Overigens is Meerwonen als eigenaar van het gebouw opdrachtgever en investeerder. De gemeente betaalt de extra lokalen, als verantwoordelijke voor onderwijshuisvesting en als huurder, indirect.

- Vanwege het toenemende aantal leerlingen en omdat de nieuwe uitbreiding (uiteindelijk) op het bestaande schoolplein worden gebouwd, betekent dat wel dat er schoolplein gecompenseerd en toegevoegd moet worden. Uitgangspunt is dat de fietsparkeerplaats gehandhaafd blijft en er geen kosten gemaakt worden voor uitplaatsing hiervan.

De aankoop van grond naast Kaskade lijkt daarom strategisch:

- Het parkeren wordt nu al als knelpunt ervaren. Met de groei van de school wordt dit probleem alleen maar groter. Op de naastgelegen grond kan behalve schoolplein extra parkeerruimte worden gerealiseerd. Ontsluiting kan plaatsvinden via de achterzijde van de bestaande Kaskade. De leerkrachten en medewerkers kunnen parkeren op de naastgelegen grond en de kiss&ride met parkeerplekken voor de ouders blijft onveranderd aan de voorkant van Kaskade. Daarmee wordt een aanzienlijk deel* van het bestaande parkeerterrein aan de voorkant ontlast.

* rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen gaat het om in totaal tussen de 39 (min. norm) en 55 (max. norm) vaste plekken voor onderwijs en opvang die kunnen worden verplaatst naar de nieuwe parkeerplaats.

- Op het perceel blijft ruimte voor woningbouw. GEANONIMISEERD. XXX heeft aangegeven dat het schoolplein op de, voor hun, minst aantrekkelijke locatie wordt gerealiseerd. Op het restant van het perceel XXX zien zij echter mogelijkheden om aan het water een aantal kavels te bebouwen. Daarnaast zou bij ontsluiting via XXX een plein moeten worden gerealiseerd XXX, dat kan worden gecombineerd met het te realiseren schoolplein. XXX voorziet op dit moment nog geen knelpunten met het scenario dat is uitgewerkt en verwachten dat dit meer mogelijkheden biedt om ook op de locatie XXX een ontwikkeling van de grond te krijgen.
- De gemeente heeft behalve een woningbouwopgave ook de ambitie om te vergroenen. Bij verdere woningbouw zal ruimte moeten worden gevonden voor groen en maatschappelijke functies. Op dit terrein is een combinatie van functies mogelijk: speelterrein, vergroening, extra parkeren en woningbouw.
- De gemeente is verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting. Nu volledige uitbreiding (binnen- en buitenruimte op het huidige perceel) te duur wordt, zal er extra ruimte moeten worden gevonden. Er is geen alternatieve locatie voor uitbreiding. De aankoop van grond is daarmee het meest logisch en het meest efficiënt. En omdat naar verwachting niet het volledige perceel nodig is om de buitenruimte te realiseren, bestaat nog de kans om op een later moment gronden te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van woningen.

Geheim o.g.v. artikel 87 Gemeentewet i.v.m. economische/financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid)

Doel van het gesprek van 22 mei is om de raad mee te nemen in de besluiten die het college overweegt:

1. Na een positief gesprek met de raad overgaan tot (onderhandelingen tot) aankoop van de naastgelegen grond
2. Deze zomer 2 extra lokalen realiseren in Kaskade (waarmee tijd wordt gekocht)

Financieel kunnen beide besluiten worden gedekt vanuit het huidige krediet.

Op de langere termijn zijn er bijkomende, structurele kosten:

Als er duidelijkheid is over de beschikbaarheid van de kavel, kan er een gedetailleerd vervolgplan worden uitgewerkt. De kavel moet geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp worden gemaakt en worden ontsloten. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd en er komt een nieuw schoolplein. Daar staat tegenover dat de ingrepen aan de buitenruimte aan de voorkant van de Kaskade niet meer nodig zijn.

Er is een scenario doorerekend met de kindpartners. Dit scenario behelst de interne verbouwing, uitbreiding van het bestaande gebouw op het huidige schoolplein, en de inrichting en ontsluiting van de nieuwe kavel met parkeren en schoolplein. Dit scenario overschrijdt de stelpost structureel met € 28.000. Dit wordt primair veroorzaakt door aankoop en inrichting van de kavel, en de gestegen rente. Hoewel dit scenario in dit voorstel nog niet aan de orde is, geeft het wel duiding wat de mogelijke financiële gevolgen worden wanneer de volledige schooluitbreiding wordt gerealiseerd.

Interne verbouwing en uitbreiding zonder de kavel

De complexe uitbreiding van het gebouw zonder de beschikbaarheid van de kavel (het SO van dec 2022), leidt tot overschrijding van de stelpost met ongeveer € 117.000.

Resumerend:

Plan /ontwikkeling:	effect op begroting (structureel)	verschil met stelpost	Opmerking
Schetsontwerp Kaskade: jan 2021	€ 175.831		als stelpost in begroting € 176.000
Voorlopig ontwerp Kaskade: dec 2022	€ 292.658	€ 116.827	meerkosten € 117.000
Aangepast plan met kavel Bakker: apr 2023	€ 203.364	€ 27.533	meerkosten € 28.000

Graag gaan wij met u in gesprek over de besluiten die wij overwegen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,
Geheim o.g.v. artikel 87 Gemeentewet i.v.m. economische/financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid)

J.J. Démoed

A. Heijstee-Bol