Oplegnotitie KWC inclusief Gershwinhof

Aanleiding

De raad heeft ons verzocht een nadere onderbouwing te geven van het scenario 'KWC (inclusief Gershwinhof) verhuizen naar stationsomgeving'. Zij heeft gevraagd waarom dit niet het voorkeursscenario van het college is. In de afgelopen week is er door het college een oplegnotitie opgesteld met deze nadere onderbouwing. Daarin gaan we in op de benodigde ruimte, de beschikbare ruimte in de stationsomgeving, planning, financiën en inhoudelijke punten.

1. Benodigde ruimte

Aansluitend bij het IHP is er rekening gehouden met de leerlingenprognose voor 2039. Deze is voor de Gershwinhof overigens gelijk aan het leerlingenaantal van 2023. We rekenen met 1.343 leerlingen voor het KWC en 381 voor de Gerswinhof. Daarbij hoort, volgens de normen van de VNG, een ruimtebehoefte van 9.126m2, respectievelijk 4.325m2. Daarnaast houden we in de businesscase rekening met 300m2 extra voor het Agora-onderwijs. Mogelijk is er door het combineren van de twee gebouwen een iets efficiëntere indeling mogelijk, maar dat kan pas blijken bij de uitwerking. In deze eerste fase rekenen we op basis van de normen. In totaal rekenen we dus voor het onderwijsgebouw met een ruimtebehoefte van 13.751m2.

Daarnaast hoort er bij een middelbare school een sportvoorziening, voor binnen- en buitensport. KWC gebruikt op dit moment sportveld op eigen terrein. De sportvelden op sportpark Terweijde zijn volledig in gebruik door Lek&Linge. Bij het verplaatsen van KWC naar de stationsomgeving moet ook rekening gehouden worden met het sportveld. KWC heeft, net als Lek en Linge, een sporthal op het eigen complex. Wanneer we deze willen combineren met de vervanging van sporthal Interweij, dan is er een capaciteit nodig van minimaal 5 en maximaal 7 gymzalen. Hiervoor houden we rekening met een ruimtebeslag van 3.600m2 (één-laags).

2. Beschikbare ruimte in stationsomgeving

Voor een nieuwe school is voldoende ruimte nodig in de stationsomgeving. In het Masterplan is rekening gehouden met 5% maatschappelijke functies waaronder huisartsen, welzijn, en onderwijs. In totaal is rekening gehouden met 6.382m2 bvo dat voor maatschappelijke functies, grotendeels in plinten van meerlaagse gebouwen en in de Hubs.

Wanneer we het KWC, inclusief sporthal en bijbehorend sportterrein op zouden nemen in de stationsomgeving, dan zou dat een ruimte in beslag nemen die vergelijkbaar is met een huidig programma van ongeveer 200 tot 400 woningen. Het programma in de stationsomgeving is dichter dan het programma dat we op de KWC-locatie zouden kunnen terugbrengen, dus die aantallen zullen op de KWC-locatie niet te realiseren zijn.

Wanneer het KWC in het gebied van fase 1 gerealiseerd zal worden, dan zullen we opnieuw onze subsidie-overeenkomst voor de WBI-aanvraag moeten aanpassen, en het plangebied van fase 1 weer vergroten. Wanneer het KWC in het gebied van fase 2 gerealiseerd wordt, dan betekent dat

dat we extra grond moeten aankopen en bedrijven verplaatsen en stroomvoorziening voor die locatie moeten realiseren. De kosten voor de aankoop moeten dan gedragen worden door de ontwikkeling van het KWC, en komen niet in aanmerking voor subsidie.

3. Planning

In de stationsomgeving gaan we uit van het realiseren van de eerste woningen vanaf 2026 in facilitair gebied (Spoorzone West). De kavels waar we zelf eigenaar zijn zullen later volgen, omdat we daar nog een uitgebreide omgevingsplanprocedure moeten lopen. We houden rekening met start bouw in 2027 of 2028. Voor de kavels in fase 2 moet een vergelijkbare procedure gelopen worden.

Bouwdelen 1 en 2 van het KWC moeten op korte termijn aangepast worden. Wanneer we het KWC verhuizen naar de stationsomgeving, dan is een dergelijke snelle nieuwbouw niet mogelijk. Dat heeft als gevolg dat er aan bouwdeel 1 en 2 een aantal verbetermaatregelen moet worden uitgevoerd.

4. Financiën

De realisatie kosten voor het een complete nieuwbouw voor het KWC inclusief Gershwinhof zijn door Hevo geraamd op € 51 miljoen. Met de sporthal erbij komen we op een kostenplaatje van € 61 miljoen. Dat is exclusief de grondwaarde.

Realisatie van volledige nieuwbouw in het stationsgebied vergt een investeringsbedrag van ongeveer € 61 miljoen volgens de calculatie van Hevo. Het benodigde investeringsbedrag bij het voorkeursscenario bedraagt ongeveer € 43 miljoen. Een investeringsbedrag van € 61 miljoen leidt tot ruim 9 ton aan structureel hogere kapitaallasten dan een investering van € 43 miljoen.

De extra kosten voor grondwaarde kunnen mogelijk voor een deel gecompenseerd worden door een herontwikkeling op de huidige locatie. De verwachting is dat dat niet kostendekkend zal zijn, waardoor de structurele kapitaallasten nog hoger worden.

Omdat het in dit scenario langer duurt voordat het KWC kan verhuizen moet er ook rekening gehouden worden met een extra kostenpost voor verbetermaatregelen in bouwdeel 1 en 2 om deze in langer acceptabel te kunnen gebruiken. Deze zullen vanaf de begroting van 2026 moeten worden verrekend. Daar zal ook een deel tijdelijke huisvesting voor nodig zijn (nog niet in kosten meegenomen).

5. Inhoudelijke afwegingen

Sporthal Interweij

De locatie KWC ligt centraal in Oost Culemborg. Daarnaast heeft Culemborg Sporthal Interweij in Oost en sporthal Parijsch in West. Overdag worden beide sporthallen gebruikt voor het primair onderwijs. Dat zorgt ervoor dat alle basisscholen op een redelijke afstand van de sportvoorziening liggen. De middelbare scholen maken gebruik van hun eigen sporthal. Door het integreren van sporthal Interweij op de locatie KWC blijft de sporthal centraal liggen. Door slim te combineren kunnen we efficiënter ruimtegebruik bewerkstelligen. Voor het primair onderwijs heeft de KWC-locatie als voordeel dat de gymzalen centraler liggen en er geen leerlingvervoer noodzakelijk is van bijv. De Palster en Brede School Oost (BSCO) naar een sporthal in de stationsomgeving.

Verkeerskundige koppelkansen

Het verplaatsen naar de stationsomgeving biedt mogelijk kansen voor enkele verkeerskundige knelpunten. De verkeersbewegingen van en naar de school vanaf het station zouden daardoor minder kunnen worden. Het fietsverkeer vanaf Oost heeft een langere route, en moet door één van de tunnels, het fietsverkeer vanaf Zuid heeft juist een kortere route en zal minder door de tunnels gaan. Wat het netto effect is van een verhuizing van het KWC zal nader onderzocht moeten worden.

Buurtsamenstelling

Het KWC ligt op dit moment op een locatie waar de omgeving gewend is aan- en ingericht is op scholieren. Een middelbare school heeft een eigen context, en ondanks dat er aandacht aan besteed wordt, weinig interactie met de omwonenden. ’s Avonds is het een stille plek. Het KWC ligt dicht bij het winkelcentrum Chopinplein waar ruimte is voor jongeren in de pauze.

Met de stationsomgeving ontwikkelen we een wijk voor één en twee-persoons huishoudens. Gezinnen met kinderen zullen er zeker ook een plek vinden, maar minder dan in reguliere woonbuurten. De openbare ruimte wordt ingericht op ontmoeten en sociaal samenleven, met doordwaalbare parkjes en openbare binnentuinen. Het park zal een fijne plek bieden voor scholieren om in de pauze en tussenuren te recreëren. Een school inpassen in het gebied vraagt om een review op het ontwerp, zowel verkeerskundig als in de inrichting van de openbare ruimte.

Overige projecten in het kader van het IHP

Met de keuze van het toevoegen van de Gershwinhof aan de businesscase KWC, halen we een investering die nog niet nodig is uit het IHP naar voren. Zoals in het IHP vastgesteld zijn er ook PO scholen die dringend aan vervanging dan wel uitbreiding toe zijn. Ook daar moet in de komende jaren in geïnvesteerd worden. Met de keuze voor scenario 4a, houden we die ruimte.

Van Grof naar fijn

Zoals in de stationsomgeving werken we in het IHP van grof naar fijn. De eerste inschatting van de benodigde bedragen zijn opgenomen in het IHP vastgesteld op 28 september 2023.
Vervolgens worden er in de haalbaarheidsonderzoeken de verschillende businesscases specifieker uit gewerkt. Daar volgt een voorkeursscenario uit, dat wederom nader uitgewerkt wordt. Bij het uitwerken van voorkeursscenario wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kunnen worden om het bedrag bij te stellen denk aan:

- Duurzaamheidsambitie
- Kwaliteitsniveau
- Bijdrage schoolbestuur

Overige (maatschappelijke) functies die te combineren zijn in of met het gebouw.
Vervolgens wordt het definitieve plan, inclusief financiële doorrekening en dus kredietaanvraag aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Dit is voorzien in derde kwartaal van 2025 (zie raadsvoorstel 4.1). Er wordt op dit moment aan een spoorboekje gewerkt dat helderheid in het proces kan bieden.