



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.
