

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



Raadsvoorstel

Onderwerp

Herontwikkeling locatie dorps huis de Veenkluit aan de Ds Ulferslaan 25-27 te Tienhoven.

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Datum commissievergadering

13 februari 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

W. van Vossen

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254150

Registratie nummer

Z/15/47128-VB/18/09278

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De grondexploitatie van de herontwikkeling locatie dorps huis de Veenkluit aan de Ds. Ulferslaan 25-27 te Tienhoven vaststellen en openen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage Grondexploitatie in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

De verhuizing van dorps huis Tienhoven naar voorheen school 't Palet is een langgekoesterde wens van de stichting die het dorps huis beheert en exploiteert. Mede door het leegkomen van de naastgelegen en buiten gebruik gestelde basisschool 't Palet zijn vanaf 2015 de gesprekken met het bestuur van dorps huis de Veenkluit opgepakt en zijn meerdere scenario's uitgewerkt om verplaatsing van het dorps huis en bijbehorende gymzaal naar 't Palet mogelijk te maken. Voor de exploitatie van deze verplaatsing worden het huidige dorps huis en de gymzaal gesaneerd t.b.v. de realisatie van twee vrijstaande woningen en vijf rijwoningen (waarvan twee als sociale koopwoning).

Bijlagen

1. Grondexploitatie d.d. januari 2018 (geheim)
2. Stedenbouwkundig kader.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Harmoniseren van de afspraken met de verschillende dorpshuizen. Zelfredzaamheid onder dorpshuizen verbeteren. Bijdragen aan een nieuwe fundering voor het voortbestaan van het dorpshuis. Openbaar gebied en veiligheid verbeteren.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dorpshuizenbeleid.

Argumenten

Ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de exploitatie van het dorpshuis

De verhuizing van het dorpshuis naar voorheen school 't Palet is een langgekoesterde wens van de stichting. Door de verbouwing ontstaat een ruimer en efficiënter te beheren gebouw wat ten goede komt aan de exploitatie van het dorpshuis. Tot vorig jaar ontving het dorpshuis nog €66.000,00 per jaar aan subsidie. Dit bedrag wordt gefaseerd in 3 jaar teruggebracht naar €0,00. Om deze bezuiniging op te kunnen vangen is een efficiënter gebouw zeer welkom.

Toevoeging van parkeerplaatsen vermindert overlast en verbetert de veiligheid

Er is al geruime tijd parkeeroverlast bij de Ds. Ulferslaan op bepaalde momenten. Er zijn weinig openbare parkeerplaatsen beschikbaar, wat m.n. op piekmomenten problemen geeft voor omwonenden, voetbalvereniging c.s.v. VIOD, basisschool De Klaroen en het dorpshuis. In het nieuwe plan zijn 27 openbare parkeerplaatsen opgenomen en 5 kiss-en-ride parkeerplaatsen. Dit is een toevoeging van ca 20 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. 10 parkeerplaatsen hiervan dienen al voor de geplande woningen te worden gerealiseerd, maar blijven openbaar. De parkeerplaatsen welke worden gerealiseerd voldoen qua aantal aan de parkeernorm. Dit vermindert niet alleen de parkeeroverlast, maar verbetert ook de veiligheid van schoolgaande kinderen.

Ontwikkeling betekent toevoeging extra woningen

Het toevoegen van 2 vrijstaande woningen en 5 rijwoningen is m.n. bedoeld om een exploitatieoverschot te genereren dat ten gunste komt aan de gehele exploitatie van de herontwikkeling. Volgens bewonersvereniging BTOM is het toevoegen van de 2 vrijstaande woningen op deze wijze gewenst omdat dan de Ds. Ulferslaan afgemaakt wordt. De 5 rijwoningen vallen in de categorie starterswoning, waaraan een grote behoefte in Tienhoven is. Er is een onderzoek gedaan bij lokale makelaars naar de behoefte en het prijssegment van de woningen. De resultaten hiervan zijn meegenomen in de berekening.

Voldaan wordt aan de 30% norm sociale woningen

Voor de 5 rijwoningen zijn geschatte VON prijzen van ca €200.000,00 tot €225.000 aangehouden. In dit goedkope segment is weinig aanbod in Tienhoven. Om te kunnen voldoen aan de 30% norm wordt er in dit plan rekening mee gehouden dat tenminste 2 woningen als sociale koopwoning worden meegenomen met een koopprijsgrens van €200.000,00 overeenkomstig de regionale huisvestigingsverordening. De omvang van 2 woningen is te klein om deze als sociale huurwoning aan te bieden.

Schoolgebouw Klaroen kan na dakreparatie in juridisch eigendom worden overgedragen

Er wordt getracht in de aanbesteding ook een dakreparatie van de Klaroen mee te nemen. Zodra de dakreparatie is uitgevoerd kan het schoolgebouw De Klaroen in juridisch eigendom worden overgedragen aan het schoolbestuur. Gesprekken hierover dienen nog gevoerd te worden.

Leegstand Palet wordt opgelost

Met de invulling van het dorpshuis in het gebouw voorheen 't Palet wordt het gebouw weer in gebruik genomen en beheerd.

De openbare ruimte wordt verbeterd

Het plangebied ligt er op dit moment een beetje achteraf bij. Het schoolgebouw is slecht bereikbaar op het perceel. Dit zorgt voor de nodige overlast (mede door hangjeugd). Door uitvoering van dit plan zal de landschappelijke structuur van de Ds. Ulferslaan worden doorgetrokken en wordt een open dorpsrand gecreëerd die een relatie aangaat met het polderlandschap.

Er ontstaat een volwaardig lokaal voor bewegingsonderwijs

De huidige gymzaal zal worden gesaneerd. Een kleinere variant van een gymzaal zal in het bestaande gebouw van voorheen school 't Palet worden teruggebracht. De verbouwing van het speellokaal van de Klaroen tot een lokaal voor bewegingsonderwijs heeft als voordeel dat zowel het dorpshuis als de school gebruik kunnen blijven maken van een volwaardige gymvoorziening. Het dorpshuis gebruikt dit lokaal t.b.v. verhuur aan partijen (voetbal, volleybal, fanfare, presentaties e.d.), wat ten goede komt aan de exploitatie en daarmee het voortbestaan van het dorpshuis.

Ook de school heeft baat bij het lokaal voor bewegingsonderwijs. Argumenten hiervoor zijn:

1. Kernenbeleid: er wordt bijgedragen aan het in standhouden van voorzieningen voor kinderen in Tienhoven;
2. Kosten: het vervoeren van schoolkinderen die recht hebben op gym naar een locatie buiten Tienhoven brengt een structurele kostenpost met zich mee; met een nieuw lokaal voor bewegingsonderwijs van de Klaroen zijn die kosten niet aan de orde

Het lokaal voor bewegingsonderwijs dat ontstaat is een voorziening onderwijshuisvesting die valt binnen de zorgplicht en voldoet aan de behoefte van de school Klaroen.

Kantttekeningen

In dit voorstel wordt vooruit gelopen op de door uw gemeenteraad vast te stellen Strategische koers voor de wijk- en dorpsuizen.

De huidige bestemming is niet passend voor het beoogde plan. Er zal een bestemmingsprocedure doorlopen moeten worden. Het verleden leert dat bewoners zeer betrokken zijn bij plannen voor dit gebied. Middels de informatieavonden zijn de meeste bewoners reeds op de hoogte van de plannen en hebben zij hun vragen of zorgen kunnen uitten. Ondanks dat het er naar uitziet dat er draagvlak is voor dit plan, is bezwaar door een direct omwonende aangekondigd. Het bezwaar kan leiden tot aanpassing van het plan dan wel tot planschade waarmee rekening gehouden moet worden.

Er ligt een wens vanuit voetbalclub VIOD om naast de huidige opgenomen kleedkamers, nog twee kleedkamers aan het nieuwe dorpshuis toe te voegen. Met de VIOD en het dorpshuis zal worden bekeken of het realiseren van extra kleedkamers technisch en financieel haalbaar is.

Zodra wordt ingestemd met dit plan, zal het plan verder worden uitgewerkt van massastudie naar definitief ontwerp. Hier kunnen nog (financiële) wijzigingen uit voortkomen.

Communicatie

Er zijn meerdere informatieavonden geweest voor (direct) omwonenden en inwoners. Reacties zijn meegenomen en ook in het vervolg van het proces zal ruime aandacht worden besteed aan het betrekken en informeren van belanghebbenden en belangstellenden..

Financiën, risico's en indicatoren

Subsidie en huur

Het dorpshuis de Veenkluit ontving jaarlijks €66.000,00 subsidie van de gemeente. De subsidie wordt verstrekt voor de loonsom van de beheerder (€ 42.000,00) en voor de schoonmaak (€ 24.000,00) van het gebouw. Vooruitlopende op de Strategische Koers Dorpsuizenbeleid worden geen huisvestingssubsidies meer verstrekt en zal de gemeente de dorpsuizen die zij in eigendom heeft om niet in gebruik geven. Doordat de gemeente met het behouden van voorheen 't Palet

eigenaar blijft van het gebouw zullen er met het in gebruik geven van dit gebouw aan het dorpshuis geen huurinkomsten zijn voor de gemeente van 't Palet.

Verwerving dorpshuis en gymzaal

Het huidige dorpshuis en de gymzaal zijn in eigendom van de Stichting Dorpshuis Tienhoven/Oud-Maarsseveen e.o. en zullen verworven moeten worden. De stichting zal dit aankoopbedrag weer investeren in de verbouwing van voorheen 't Palet naar een nieuw dorpshuis.

Voor het verbouwen van het speellokaal in het Klaroen naar een lokaal voor bewegingsonderwijs is een bijdrage vanuit onderwijs opgenomen in de berekening. Deze last is te dekken vanuit de stelpost Onderwijshuisvesting. De stichting van het dorpshuis investeert zelf een bedrag van tenminste €50.000,00. Zij kunnen dit dekken vanuit hun opgebouwde reserve voor groot onderhoud.

In de programmabegroting 2018 is bij de investeringsplanning de investering voor de buitenruimte Tienhoven (Ulferslaan) opgenomen. De bijbehorende kapitaalslasten zijn in onderstaande tabel opgenomen en zullen in de meerjarenbegroting 2019 e.v. worden aangepast.

| Buitenruimte Tienhoven | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|---------|-------------------------|-------|-------|-------|----------------------|---------------|------------------|
| activum | investering | bedrag | jaarlijkse kapitaallast | | | | afschrijving methode | rente termijn | rente percentage |
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | | | |
| 1333 | Buitenruimte Tienhoven | 100.000 | 4.633 | 4.590 | 4.547 | 4.503 | lineair | 30 | 1.3 |
| | | 100.000 | 4.633 | 4.590 | 4.547 | 4.503 | | | |

De bijgevoegde grondexploitatie geeft de economische haalbaarheid weer. In de financiële uitwerking zal de investering in de buitenruimte van Tienhoven afzonderlijk worden opgenomen. In de bijgevoegde grondexploitatie is het resultaat van de ontwikkeling zichtbaar. Bij de uitwerking van het definitieve ontwerp (DO) zal ook worden gekeken naar de best mogelijke fiscale uitwerking.

Geheimhouding

Op bijlage 1 Grondexploitatie is geheimhouding opgelegd. Openbaarmaking zou tot gevolg kunnen hebben dat financiële gegevens van de gemeente bekend worden. Hiermee wordt de onderhandelingspositie ten opzichte van de projectontwikkelaar verzwakt.

Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

Vervolg

Na de bestemmingswijziging en het aanbestedingstraject zal uw raad geïnformeerd worden over de uitkomsten en de voortgang

30 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester