

Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller**Telefoonnummer opsteller****Registratie nummer**

Z/19/159379-VB/19/94901

Raadsvoorstel

Onderwerp

Planwijziging herontwikkeling dorps huis De Veenkluit Ds Ulferslaan 25-27
Tienhoven

Begrotingswijziging

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Besluit inhoudelijk:

1. De gewijzigde grondexploitatie van de herontwikkeling locatie dorps huis de Veenkluit aan de Ds.Ulferslaan 25-27 te Tienhoven vast te stellen en te openen.

Besluit geheimhouding:

2. De door het college opgelegde geheimhouding in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 6 maart 2018 heeft Uw raad de grondexploitatie van de herontwikkeling locatie dorps huis De Veenkluit in Tienhoven vastgesteld. Recente ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat wij voorstellen in te stemmen met een planwijziging naar een nieuwbouwvariant van het dorps huis en gymzaal. De nieuwe ontwikkelingen die tot de planwijziging hebben geleid zijn:

1. U heeft met het vaststellen van de grondexploitatie tevens de eis opgelegd nog twee extra kleedkamers, een kamer voor de grensrechter, scheidsrechter en bijbehorende douchevoorzieningen voor de VIOD mee te nemen in het plan;
2. In het collegewerkprogramma is een taakstelling opgenomen voor verduurzaming (aardgasvrij en energieneutraal bouwen);
3. Het programma van eisen van het dorps huis (incl. haar gebruikers) en school De Klaroen is verder uitgewerkt en vraagt naast een andere indeling van het gebouw ook meer benodigd vloeroppervlak dan waar eerder van is uitgegaan.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot een door de gebruikersgroep vastgestelde, verbouwvariant én nieuwbouwvariant van de leegstaande school ('t Palet) naar een nieuw dorps huis en nieuwe gymzaal.

Er is een nieuwe investeringsraming opgesteld voor de bouw en de grondexploitatie voor het gehele plangebied is geactualiseerd. De nieuwbouwvariant sluit met een positief resultaat voor de grondexploitatie, maar met een negatief projectresultaat als ook het vastgoed wordt meegenomen. De negatieve kapitaalslast die hieruit volgt kan echter volledig worden gedekt uit de structurele huurinkomsten en met de structurele besparing op subsidie uitgaven die vanuit het dorpshuizenbeleid wordt gerealiseerd. De huur die het dorpshuis aan huur betaald zullen zij ook aan subsidie ontvangen vanuit de gemeente in het nieuwe subsidiebeleid.

Bijlagen

1. Structuurontwerp nieuwbouw
2. Financiële paragraaf (geheim)
3. Grondexploitatie verbouw en nieuwbouw (geheim)
4. Kapitaalslastenberekening verbouw en nieuwbouw (geheim)

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 en school De Klaroen. Openbaar gebied en veiligheid verbeteren. Daarnaast worden 7 nieuwe woningen, waarvan 5 in de categorie starterswoning, toegevoegd aan het plangebied.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In dit voorstel wordt vooruit gelopen op de door de gemeenteraad vast te stellen Strategische koers voor de wijk- en dorpshuizen. Pas na vaststelling van deze Strategische koers valt ook de bespaarde subsidie vrij, welke als dekking voor de kapitaalslast van de nieuwbouw dient.

Argumenten

De argumenten uit het raadsvoorstel van 6 maart 2018 voor de herontwikkeling blijven overeind. De keuze voor de nieuwbouwvariant geeft aanvullende argumenten:

Gebruikersgroep heeft de voorkeur voor nieuwbouw

De gebruikersgroep heeft een sterke voorkeur voor de nieuwbouwvariant uitgesproken omdat hierin het PVE optimaal is ingevuld. Bij verbouw zijn concessies m.b.t. de indeling gedaan, omdat van de bestaande constructie uitgegaan dient te worden.

Nieuwbouw zorgt voor meer duurzaamheid

Wanneer er gekozen wordt voor de variant nieuwbouw kan er een hogere graad van duurzaamheid gerealiseerd worden. Er wordt qua installaties gekozen voor een lucht-water-warmtepomp i.p.v. een gasgestookte CV installatie en 108 PV (t.o.v. 84 bij verbouw) panelen. Bouwkundig wordt er een voldoende dik isolatie pakket aangebracht met op het dak sedum bedekking. Hiermee wordt voldaan aan de taakstelling uit het collegewerkprogramma (Programma 5 Samenleving).

Bouwen voor de toekomst

Er wordt gebouwd voor de toekomst. Met nieuwbouw wordt een gebouw gerealiseerd die in ieder geval voor de komende 40 jaar dienst kan doen. De verbouwvariant daarentegen verlengt de levensduur van het huidige gebouw met 25 jaar.

Nieuwbouw heeft lagere kapitaalslasten dan verbouw

De bouwkosten voor nieuwbouw zijn ca 10% hoger gecalculeerd dan verbouw. In het geval van verbouw zullen constructief ingrijpende aanpassingen moeten worden gedaan om het PVE in te passen in het huidige gebouw. Installatietechnisch zijn de aanpassingen aan de bestaande installatie een dure oplossing. De huidige technische ruimte zal geoptimaliseerd moeten worden om te kunnen

voldoen voor het plaatsen van duurzame installaties. Doordat de kosten voor beide varianten relatief dicht bij elkaar zitten én nieuwbouw een langere afschrijvingstermijn kent, vallen de jaarlijkse kapitaalslasten lager uit dan wanneer voor verbouw wordt gekozen.

Nieuwbouw heeft lagere exploitatielasten voor het dorpshuis

Nieuwbouw van het dorpshuis geeft meer duurzaamheid. De exploitatielasten van het gebruik zullen lager zijn voor het dorpshuis dan bij verbouw.

Er wordt binnen de bestemmingsgrens gebleven

De bestemmingsgrenzen van het multifunctionele gebouw worden door de nieuwbouwvariant niet overschreden in tegenstelling tot de verbouwvariant. In beide gevallen is wel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Kortere bouwtijd

Slopen en nieuwbouw realiseren is in bouwtijd korter dan verbouw. Het nieuwe dorpshuis kan daarmee eerder in gebruik worden genomen.

Kanttekeningen

School De Klaroen kampt met een teruglopend leerlingenaantal

De naastgelegen school de Klaroen blijft voor het grootste gedeelte gehandhaafd en zal niet worden meegenomen in de nieuwbouw. Dit is in goed overleg met Onderwijs en het bestuur van Vechtstreek en Venen besloten. Dit heeft te maken met de teruglopende leerlingenaantallen waar de school mee kampt. De bibliotheekruimte en het speellokaal worden qua ruimte ingeleverd door de school en vervolgens meegenomen in de nieuwbouw. De ingeleverde ruimte gaat in de nieuwe situatie gezamenlijk (multifunctioneel) gebruikt worden door De Klaroen met het dorpshuis. Het gebouw van de Klaroen is nu nog eigendom van de gemeente, maar zal worden overgedragen aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur onderzoekt momenteel zelf de mogelijkheden voor verduurzaming van dit gebouw. Mogelijk dat zij qua installaties (aardgasvrij, PV panelen) kunnen aansluiten op de nieuwbouw van het dorpshuis.

Vaststelling dorpshuizenbeleid afwachten

In dit voorstel wordt vooruit gelopen op de door de gemeenteraad vast te stellen Strategische koers voor de wijk- en dorpshuizen. Pas na vaststelling van de Strategische koers valt ook de bespaarde subsidie vrij, welke als dekking voor de kapitaalslast van de nieuwbouw dient.

Belaste verhuur afspreken met dorpshuisbestuur

In deze Strategische koers staat ook opgenomen dat met de bestuurders van de dorpshuizen een huur 'om niet' wordt afgesproken. Geadviseerd wordt om met het bestuur van De Veenkluit wel een belaste huur af te spreken. Btw over onkosten voor het pand (bouwkosten, jaarlijks onderhoud etc.) mag in dat geval worden teruggevraagd bij de belastingdienst. Dit huurbedrag is voor het bestuur (gedeeltelijk) te dekken door de standaard bijdrage die vanuit de Strategische koers jaarlijks aan ieder dorpshuis wordt toebedeeld. Deze constructie laten we nader bekijken door bijvoorbeeld een fiscalist.

Dekking voor jaarlijks onderhoud moet worden gevonden

Voor het leegstaande gebouw 't Palet is al jaren geen meerjarenonderhoudsplan en dus ook geen budget voor onderhoud aanwezig. Het gebouw staat immers op de lijst van dispositievastgoed. Indien het gebouw in eigendom van de gemeente blijft zal er een MJOP opgesteld moeten worden. Hiervoor is in dit voorstel een geschat structureel budget voor onderhoud opgenomen. Dekking moet gevonden worden bij team Vastgoed.

Vervangingsvraag niet meegenomen

In de kapitaalslastenberekening wordt uitgegaan van een looptijd van 15 jaar voor installaties en 40 jaar voor het gebouw (bij nieuwbouw). De vervangingsvraag voor installaties na 15 jaar is in deze berekening niet meegenomen.

Communicatie

Na het raadsbesluit van maart 2018 is met een direct omwonende gezocht naar een oplossing voor zijn bezwaar omtrent vermindering van uitzicht. Door een aanpassing in het plan is een oplossing bereikt.

Met twee andere omwonenden speelde een verjaringskwestie rondom oneigenlijk gebruik van gemeentelijke grond. Grond welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. De kwestie blijkt verjaard waardoor de gemeente geen eigenaar meer is van deze strook grond. Het plan is hierop aangepast door de bedachte ontsluitingsweg om dit gebied te leiden.

Met de gebruikersgroep (bestuur dorps huis De Veenkluit, gebruikers dorps huis De Veenkluit, VIOD, BTOM en schoolbestuur De Klaroen) hebben meerdere ontwerpsessies plaatsgevonden. Deze sessies hebben geleid tot een vastgesteld Structuurontwerp voor de varianten verbouw en nieuwbouw.

In overleg met de BTOM hebben zij het dorp gedurende deze ontwerpperiode geïnformeerd over de voortgang. Met de gebruikersgroep is afgesproken dat, na het collegebesluit, een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd voor de direct omwonenden en dat de rest van het dorp wordt geïnformeerd over de aanpassingen middels een wijkbericht.

Financiën, risico's en indicatoren

Voor de financiën wordt naar de vertrouwelijke bijlagen verwezen.

Risico's

Einde planvorming bij niet instemmen nieuwbouwvariant

Met de gebruikersgroep is ook een (financieel) vereenvoudigde verbouwvariant besproken. In deze variant wordt grotendeels aan het PVE voldaan, maar niet helemaal. Deze variant is door de gebruikersgroep niet akkoord bevonden. De gebruikersgroep is er op gewezen dat de nu voorliggende varianten ingrijpender van aard zijn en daarmee ook financieel. Indien door het college of de gemeenteraad niet wordt ingestemd met het nu voorliggende plan, zal de conclusie kunnen zijn dat er met de huidige uitgangspunten geen haalbaar scenario te realiseren is voor de herontwikkeling van dorps huis De Veenkluit en daarmee het onderzoek vanuit de Gemeente Stichtse Vecht hiernaar zal stoppen.

Belaste verhuur is voorwaarde

Een voorwaarde voor doorgang van dit project is dat een volledig belaste verhuur kan worden afgesproken met het dorps huis, dus ook voor het deel dat wordt onderverhuurd aan de sportclubs. Diensten van sportorganisaties en sportclubs zijn vaak vrijgesteld van btw, wat een nadeel kan betekenen voor het dorps huis. Met een fiscalist wordt deze constructie nader uitgewerkt en de uitgangspunten voor verhuur worden in de huurovereenkomst meegenomen.

Mogelijkheid tot planwijziging

Na instemming met dit plan, zal het verder worden uitgewerkt van structuur ontwerp naar definitief ontwerp. Hier kunnen (financiële) wijzigingen uit voorkomen.

Dorpshuizenbeleid nog niet vastgesteld

Mocht het definitieve dorpshuizenbeleid anders vastgesteld worden dan voorgesteld dan is het mogelijk dat er niet voldoende vrijval zal zijn om de kapitaallasten van dit voorstel volledig te dekken.

21 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester