

Raadsvoorstel

Onderwerp

Aanvraag voorbereidingskrediet onderzoek nieuwbouw en verbouw MFC Vreeland

Begrotingswijziging

Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254150

Registratie nummer

Z/20/201070-VB/20/96817

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Vanuit de investering Vervanging gymaccommodatie Vreeland een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen om de voorbereidingskosten te dekken.

Samenvatting

Door de dorpsraad Vreeland en het bestuur van dorpshuis Vreeland is de wens geuit voor ver(nieuw)bouw van het multifunctioneel centrum t.b.v. het dorpshuis en de gymzaal aan de Fetha 14 en 16 in Vreeland. Nieuwbouw heeft daarbij de voorkeur. De voornoemde gebouwen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Beide gebouwen afzonderlijk verbouwen is een kostbare aangelegenheid en beperkt de mogelijkheid om de gebouwen te laten aansluiten bij de huidige wetgeving, duurzaamheidsambities en optimalisatie in de exploitatie. Bovendien zijn beide gebouwen slecht/niet intern verbonden met elkaar waardoor het gebouw niet aansluit bij de gedachte van een multifunctioneel gebouw. Een nieuw multifunctioneel verzamelgebouw kan naar verwachting wel aan deze eisen voldoen.

Om een nieuw gebouw te kunnen bekostigen zal onderzocht worden of bij de nieuwbouw ook appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd kunnen worden. Hierbij zal afgestemd worden op de geactualiseerde woonvisie welke recent is vastgesteld.

Om een plan te kunnen maken zal een stedenbouwkundige/architect worden ingeschakeld. Daarnaast zullen diverse adviseurs (planeconoom, installatieadviseur, grondonderzoek etc.) worden ingeschakeld. De voorbereidingskosten worden geschat op € 50.000 excl. BTW en worden gedekt uit de investering Vervanging gymaccommodatie Vreeland. Via dit voorstel vragen wij u om dit voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen.

Bijlagen

Geen.

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 de gymzaal. Daarnaast kunnen er mogelijk een aantal appartementen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit voorstel anticipeert op de door de gemeenteraad vastgestelde Strategische koers voor de wijk- en dorpshuizen.

Argumenten

Ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de exploitatie van het dorpshuis

Dit jaar is de strategische koers van de wijk- en dorpshuizen door de gemeenteraad vastgesteld. De strategische koers richt zich onder meer op het harmoniseren van de wijk- en dorpshuizen in de gemeente. In de strategische koers staat aangegeven dat wij kijken naar het vastgoed van de wijk- en dorpshuizen om deze te kunnen verduurzamen. Het huidige dorpshuis is verouderd en niet duurzaam. Een nieuw gebouw kan de exploitatie van het dorpshuis en de gymzaal verbeteren door een betere verhuurbaarheid maar ook door lagere verbruikskosten voor het gebouw.

Gebruikersgroep heeft de voorkeur voor nieuwbouw

De gebruikersgroep heeft een sterke voorkeur voor een nieuwbouwvariant uitgesproken omdat hierin haar programma van eisen (PVE) optimaal kan worden ingevuld, de exploitatie kan worden geoptimaliseerd, maar ook beter aansluiting kan worden gevonden bij de duurzaamheidsambities van de Gemeente Stichtse Vecht. Bij verbouw dienen concessies te worden gedaan m.b.t. de indeling, omdat van de bestaande constructie uitgegaan dient te worden.

Bouwen voor de toekomst

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

De gymzaal is sterk verouderd

De gymzaal in Vreeland voldoet aan het meerjarenonderhoudsplan, maar verkeert in sterk verouderde staat. De investeringen voor onderhoud aan het gebouw en de installaties zijn hoog. Er zijn veel klachten vanuit de gebruikers van de gymzaal over de staat van het gebouw, met als gevolg dat de exploitatie onder druk komt te staan. De gymzaal wordt nog door diverse sportverenigingen en een school gebruikt.

Nieuwbouw heeft lagere kapitaalslasten dan verbouw

Referentieprojecten laten zien dat bouwkosten voor nieuwbouw ca 10% hoger wordt ingecalculeerd dan verbouw, maar dat de jaarlijkse kapitaalslasten lager zijn. Verbouw kent namelijk een kortere afschrijvingstermijn (25 jaar) dan nieuwbouw (40 jaar). In het geval van verbouw zullen constructief ingrijpende aanpassingen moeten worden gedaan om het gewenste programma in te passen in het huidige gebouw en de aanpassingen aan de bestaande installatie zijn 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 naar verwachting relatief dicht bij elkaar zitten én nieuwbouw een langere afschrijvingstermijn kent, vallen de jaarlijkse kapitaalslasten lager uit dan wanneer voor verbouw wordt gekozen. Geadviseerd wordt om in dit geval alleen het nieuwbouw-scenario te onderzoeken.

Kanttekeningen

Investerings op korte termijn

De ventilatie-installatie in het huidige pand is grotendeels gebaseerd op een luchtverwarming. Dit is een recirculatiesysteem en voldoet niet aan het advies van het RIVM in relatie tot Covid 19. De bijbehorende ketels zijn 17 jaar oud en zijn toe aan vervanging. Om het gebouw voldoende en bedrijfszeker te kunnen verwarmen is het vervangen van de verouderde en slecht onderhouden ketels nodig. Uit een eerste kostenindicatie blijkt dat deze kosten € 35.000 bedragen. Een forse investering voor een potentieel te slopen gebouw. Om die reden wordt in het vooronderzoek bekeken of deze investering kan worden uitgesteld en zo niet, of het systeem kan worden hergebruikt.

Dekking vanuit investering vervanging gymaccommodatie

In de begroting 2021 staat een bedrag opgenomen voor vervanging van de gymaccommodatie Vreeland. Voor het vervangen van het dorps huis is geen budget opgenomen. Het uitgangspunt is dat, ten minste, de kapitaalslasten van een nieuw dorps huis gedekt wordt uit opbrengsten (appartementen) en besparingen (bijv. lagere onderhoudskosten). Omdat de haalbaarheidsstudie zich richt op een nieuw verzamelgebouw, inclusief gymzaal, stellen wij voor deze investering aan te wenden voor het gevraagde voorbereidingskrediet.

Eerdere onderzoeken hebben niet geleid tot een haalbare casus

Dit jaar heeft de gemeente samen met de STAG, de dorpsraad en het bestuur van het dorps huis een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een nieuw verzamelgebouw inclusief een gezondheidscentrum. Bij dit onderzoek is ook de huidige locatie van de STAG aan de Fetha 3 meegenomen. Er zijn in totaal drie stedenbouwkundige varianten uitgewerkt voor een nieuw verzamelgebouw, inclusief grondexploitatie. De drie varianten laten zien dat het programma te groot is voor het beschikbare perceel, met als gevolg dat er in meerdere verdiepingen, of verdiept, gebouwd moet worden. Ook voor het openbaar gebied betekent dat ingrijpende aanpassingen. De kapitaalslasten voor een nieuw gebouw zullen gedekt moeten worden. Daarom zijn er in de varianten appartementen bedacht. Alle varianten laten een (groot) financieel tekort zien, waar geen dekking voor kan worden gevonden.

De STAG heeft recent aangegeven dat zij de huisartsen van Vreeland niet in het nieuwe gezondheidscentrum zullen gaan vestigen. Iets waar eerder wel van werd uitgegaan. Zij zullen zich daarom gaan richten op verbouw van hun huidige gebouw aan Fetha 3. Het programma van eisen is met het ontbreken van het gezondheidscentrum een stuk kleiner geworden. Een nieuw onderzoek zal zich daarom richten op een veel kleinschaliger gebouw, op eigen grondgebied.

Communicatie

Communicatie en participatie met de omwonenden is van groot belang bij dit project. Bij aanvang van dit project zal een eerste wijkbericht worden gestuurd aan de omwonenden. Er zal worden gekeken naar het betrekken van omwonenden in de planvorming. Door middel van wijkberichten en bijvoorbeeld een enquête kunnen bewoners aangeven waar rekening mee gehouden moet worden in de planvorming

Financiën, risico's en indicatoren

Om te komen tot een plan dat aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd zullen kosten gemaakt worden voor bijvoorbeeld een stedenbouwkundige, planeconoom, grondonderzoek en communicatie. De voorbereidingskosten (€ 50.000 excl. BTW) worden gedekt uit de investering Vervanging gymaccommodatie Vreeland.

Wij stellen u om dit voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen.

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

12 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders