

Raadsvoorstel

Onderwerp

Nieuwbouw MFC Vreeland

Begrotingswijziging

n.v.t

Datum raadsvergadering

28 juni 2022

Portefeuillehouder

A.L. Wisseborn

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254150

Registratie nummer

Z/22/263320 VB/22/98246

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De massastudie voor een nieuw multifunctioneel centrum en vijf woningen aan de Fetha 3, 14 en 16 in Vreeland vast te stellen.
2. In te stemmen met de start van de vervolgfase om te komen tot een definitief ontwerp.
3. Vooruitlopend op de besluitvorming over de Kaderbrief 2023 in te stemmen met het ter beschikking stellen van een aanvullend voorbereidingskrediet voor het multifunctioneel centrum (€300.000) en dit te dekken uit de reeds bestaande reservering voor de vervanging van de gymzaal in Vreeland.
4. Kennis te nemen van de te verwachten kosten voor de realisatie van het dorpshuis en de gymzaal.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen Financiële paragraaf en de Financiële memo met grondexploitatie en kapitaalslastenraming te bekrachtigen met toepassing van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Aan de Fetha 14 en 16 heeft de gemeente een dorpshuis en gymzaal in eigendom en beheer. Deze gebouwen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Door de dorpsraad Vreeland, het bestuur van de gymnastiekvereniging en het dorpshuisbestuur is de wens geuit voor ver(nieuw)bouw van het multifunctioneel centrum. Nieuwbouw heeft daarbij de voorkeur.

Op 2 maart 2021 heeft uw raad ingestemd met een onderzoek naar een nieuw multifunctioneel verzamelgebouw in Vreeland. Bij de start van dit onderzoek is een zogenaamde ontwikkelgroep in het leven geroepen om in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming de nodige partijen te betrekken. Deze ontwikkelgroep maakt met elkaar afspraken over het ontwerp en het proces. In de ontwikkelgroep zitten het bestuur van het

dorpshuis, de gymnastiekvereniging, de Stichting Aanvullende Gezondheidszorg Loenen (STAG), de dorpsraad Vreeland, de architect en de gemeente. Ook zitten vijf bewoners van Vreeland in deze ontwikkelgroep. De sportraad en de school zitten niet in de ontwikkelgroep, maar zijn bij de planvorming van de gymzaal betrokken. Ook wordt met hen naar een tijdelijke oplossing gekeken tijdens de bouwwerkzaamheden. Andere belanghebbenden worden op een andere wijze, bijvoorbeeld via een wijkbericht of een enquête, betrokken bij de totstandkoming van het plan. Zij kunnen ook de verslagen van bijeenkomsten met de ontwikkelgroep lezen op www.stichtsevecht.nl/mfcvreeland.

Het gezondheidscentrum van de STAG is gelegen aan Fetha 3 en staat aan de overkant van het dorpshuis en de gymzaal. Ook dat gebouw is verouderd en toe aan vernieuwing. Het bestuur van de STAG heeft de wens uitgesproken om het gezondheidscentrum mee te nemen in het nieuwbouwplan voor het multifunctioneel centrum. Uit een enquête onder de bewoners in Vreeland is deze wens ook gebleken. Samen met de ontwikkelgroep is daarom besloten om het gezondheidscentrum mee te nemen in het onderzoek.

Met het toevoegen van het gezondheidscentrum aan het multifunctioneel centrum ontstaat er ruimte op de huidige locatie van de STAG. Deze locatie, aan de Fetha 3, is ingezet voor het realiseren van 5 koopwoningen in de vrije sector. De grondopbrengsten van deze woningen worden in de grondexploitatie meegenomen als dekking van een deel van de kosten. Het aantal en type woningen is afgestemd met de ontwikkelgroep en sluit aan op de geactualiseerde woonvisie 2020-2024.

De massastudie voor nieuwbouw is akkoord bevonden door de ontwikkelgroep. Uit een enquête onder alle Vreelanders is gebleken dat ca 80% van de bewoners achter het huidige ontwerp staat. Bij het opstellen van de Kaderbrief 2023 zal deze aanvraag worden betrokken in de prioriteitstelling van de investeringen en bij de afweging over de toekenning van de beschikbare (algemene) dekkingsmiddelen. Via dit voorstel vragen wij u om de massastudie vast te stellen en in te stemmen met het verder uitwerken van de massastudie naar een definitief ontwerp.

Na uw besluitvorming op dit voorstel en over de Kaderbrief 2023 zal de huidige massastudie verder worden uitgewerkt naar uiteindelijk een definitief ontwerp. Dit ontwerp zal weer aan u worden voorgelegd. Om tot een definitief ontwerp te komen zullen voorbereidingskosten gemaakt worden. Deze kosten zijn als volgt gespecificeerd:

Architect (ontwerp en bestek)	€ 240.000
Planeconoom	€ 20.000
Diverse adviseurs (constructeur, installatieadviseur e.d.)	€ 30.000
Participatie	€ 10.000
Totaal voorbereidingskrediet	€ 300.000

Wij vragen u daarom om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om tot afronding van de planvorming te komen. Het definitief ontwerp zullen wij aan u voorleggen ter vaststelling, zodat daarna tot realisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen

1. Massastudie MFC Vreeland
2. Resultaten enquête
3. Procesplanning
4. Financiële paragraaf (geheim)
5. Financiële memo met grondexploitatie en kapitaalslastenraming (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, de gymzaal en het gezondheidscentrum. Daarnaast worden er extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit voorstel anticipeert op de door de gemeenteraad vastgestelde Strategische koers voor de wijk- en dorpshuizen. Het toevoegen van de bedachte woningen sluit qua aantal en type woning aan op de geactualiseerde woonvisie 2020-2024.

Argumenten

Ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de exploitatie van het dorpshuis en de gymzaal

De strategische koers van de wijk- en dorpshuizen 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 geeft de mogelijkheid om het gebouw optimaal en toekomstbestendig in te delen. Dit leidt tot een betere verhuurbaarheid maar ook tot lagere verbruikskosten voor het gebouw.

De gymzaal is sterk verouderd en dient vernieuwd te worden

De gymzaal in Vreeland voldoet aan het meerjaren onderhoudsplan, maar verkeerd 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.

Er is veel draagvlak voor het plan

Zoals eerder aangegeven is de ontwikkelgroep akkoord met de massastudie. Uit een enquête onder alle Vreelanders is gebleken dat ca 80% van de bewoners achter het huidige ontwerp staat.

In het plan is een openbare toiletvoorziening voor recreanten opgenomen

Al langer bestaat de wens om in Vreeland een openbare inclusieve toiletvoorziening te realiseren voor (vaar)recreanten. Op dit moment is dit tijdelijk voorzien in het brugwachtershuisje, echter dit is geen permanente oplossing. In het nieuwe MFC is ruimte opgenomen voor een apart toegankelijke toiletvoorziening.

Geheimhouding

Openbaarmaking van bijlagen Financiële paragraaf en de Financiële memo met grondexploitatie en kapitaalslastenramin zou tot gevolg kunnen hebben dat andere partijen hier hun voordeel mee doen hetgeen nadelig kan zijn voor positie van de gemeente. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

Daarom heeft het college op basis van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, aanhef en onder b van de Woo geheimhouding gelegd op deze bijlagen. Om de geheimhouding te waarborgen dient uw raad de geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet

Kanttekeningen

Alleen een nieuwbouwvariant is uitgewerkt

De huidige gymzaal en het dorps huis zijn financieel afgeschreven. De huidige situatie voortzetten is geen optie, er zal iets moeten gebeuren. Conform het raadsbesluit van 2 maart 2021 is enkel een nieuwbouw variant uitgewerkt. Dit is de wens van alle betrokken partijen. Wanneer de huidige gebouwen alleen verbouwt en verduurzaamt worden, zal niet de gewenste multifunctionaliteit tussen de gebouwen worden bereikt. Ook in dat scenario zal er flink geïnvesteerd moeten worden om het dorps huis en de gymzaal op een gewenst niveau te krijgen.

Zowel het gezondheidscentrum, het dorps huis en de gymzaal zijn op dit moment afzonderlijke gebouwen en niet met elkaar verbonden. Het realiseren van een multifunctioneel gebouw kan enkel met nieuwbouw worden bereikt. Daarnaast kan met nieuwbouw de exploitatie van de verschillende functies worden geoptimaliseerd, wordt een hogere mate van duurzaamheid bereikt en kunnen tevens woningen worden toegevoegd in Vreeland.

Aandacht voor hoogte gymzaal en aantal parkeerplaatsen

Enkele bewoners hebben in de enquête aangegeven moeite te hebben met de hoogte van de nieuwe gymzaal. Doordat het ontwerp uitgaat van een kappenconstructie, komt de hoogte een paar meter hoger uit dan de huidige gymzaal. Bij de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp zal samen met de ontwikkelgroep bekeken worden of de kap van de gymzaal minder hoog kan worden gemaakt of dat we bij het huidige ontwerp blijven. In dat laatste geval kan dat tot bezwaar leiden bij enkele bewoners.

Ook is door een paar bewoners gevraagd of er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden i.v.m. de huidige parkeerdruk in de buurt. In het plan zijn tien extra parkeerplaatsen opgenomen aan de Floraweg t.b.v. de vijf toe te voegen woningen. Bij de uitwerking van het ontwerp zal bekeken worden of er nog meer parkeerplaatsen opgenomen kunnen worden.

Afhankelijk van financiering STAG

Met de STAG zijn financiële afspraken gemaakt over de aankoop van haar huidige locatie door de gemeente en de verkoop van de nieuwe locatie aan de STAG. De STAG is financieel zelf verantwoordelijk voor haar deel van de grond- en bouwkosten. Zij is voor de financiering afhankelijk van een hypotheekverstrekker. Er zijn al wel eerste gesprekken gevoerd met een hypotheekverstrekker die een positief beeld laten zien. Voordat de gemeente zal starten met een planologische procedure dient de STAG de financiering geborgd te hebben.

Verdere uitwerking van het plan kan tot aanpassing van de berekening leiden

Het huidige ontwerp betreft een massastudie. Na het vaststellen van deze massastudie zal het ontwerp verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp inclusief een bestekraming. Een bestekraming geeft een nauwkeuriger beeld van de kosten voor de nieuwbouw. Alhoewel we in dit stadium al een gedetailleerde raming hebben opgesteld kan de verdere uitwerking van het ontwerp ertoe leiden dat de berekening aangepast dient te worden.

Tijdelijke huisvesting gymzaal

Indien de huidige gymzaal gesloopt zal worden zal er een alternatieve oplossing voor de gebruikers van de gymzaal gevonden moeten worden. De verenigingen kunnen gedurende de bouwwerkzaamheden in de gymzaal in Nigtevecht terecht. Echter voor de basisschool de Ridderhof in Vreeland is nog geen alternatief gevonden. Er is geen ruimte bij een andere gymzaal in de buurt. Er wordt samen met de school nog gekeken naar een alternatieve oplossing. Op dit moment bekijken we de optie om tijdelijk een concept toe te passen dat buitengymmen mogelijk maakt naast het schoolgebouw (en bij slecht weer gebruik te maken van het bewegend leren principe). In de gymzalen in de nabije omgeving is op dit moment geen ruimte beschikbaar en een blaashal is een te dure en niet duurzame optie in het geval alleen deze basisschool er gebruik van maakt. Het dorps huis zal haar activiteiten gedurende de bouwwerkzaamheden tijdelijk staken en heeft geen alternatieve huisvesting nodig.

SPUK sport regeling nog niet meegenomen

Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten sinds die datum gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport (ofwel de SPUK Sport regeling). De regeling SPUK Sport loopt tot en met 2023. De laatste aanvraagronde is van januari tot maart 2023. We kunnen voor de gymzaal geen aanvraag meer doen, omdat de nieuwe gymzaal op dat moment nog niet gereed is. Over de voortzetting van SPUK Sport is nog geen definitief besluit genomen.

Mogelijke bijdrage vanuit budget verduurzaming

Er is een budget beschikbaar voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Of er een deel van dit budget kan worden ingezet voor het MFC in Vreeland wordt nog onderzocht. Indien dat het geval is, zullen we dit meenemen bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet.

Communicatie

Communicatie en participatie met de omwonenden en belanghebbende partijen is van groot belang bij het maken van plannen voor een gebouw met een dergelijke maatschappelijke functie.

Bij de start van dit onderzoek is een zogenaamde ontwikkelgroep in het leven geroepen om in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming de nodige partijen te betrekken. Deze ontwikkelgroep maakt met elkaar afspraken over het ontwerp en het proces. In de ontwikkelgroep zitten het bestuur van het dorps huis, de gymnastiekvereniging, de Stichting Aanvullende Gezondheidszorg Loenen (STAG), de dorpsraad Vreeland, de architect en de gemeente. Ook zitten vijf bewoners van Vreeland in deze ontwikkelgroep. De sportraad en de school zitten niet in de ontwikkelgroep, maar zijn bij de planvorming van de gymzaal betrokken. Ook wordt met hen naar een tijdelijke oplossing gekeken tijdens de bouwwerkzaamheden. Andere belanghebbenden worden op een andere wijze, bijvoorbeeld via een wijkbericht of een enquête, betrokken bij de totstandkoming van het plan. Zij kunnen ook de verslagen van bijeenkomsten met de ontwikkelgroep lezen op www.stichtsevecht.nl/mfcvreeland. Het gelopen proces is de bijlage weergegeven.

Financiën, risico's en indicatoren

Voor de financiën en risico's wordt naar de geheime bijlagen verwezen.

17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

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