



Neerijnen

Voorstel

Agendanummer : 2007-01-04
Datum : 16 januari 2007
Onderwerp : MFC Ophemert
Aan : de Raad

Raadsvoorstel Ophemert

1. Een MFC in Ophemert

Al veel jaren wordt er gesproken over de bouw van een nieuw Multifunctioneel centrum (MFC) in Ophemert. Als gewenste locatie is de zgn. locatie Lacet aangewezen, gelegen tussen de Gulhofstraat en de Waalbandijk.

Vanuit de bevolking en door de gemeente is al veel energie in dit project gestoken.

Er is een prijsvraag geweest en er is opdracht gegeven een gebouw te ontwerpen.

Tot een definitieve besluitvorming is het niet gekomen omdat de financiële dekking van de investering niet werd afgerond.

2. Eerdere besluitvorming raad

De laatste besluitvorming van de raad dateert van 8 december 2005.

Laatstelijk is in de raadsvergadering van 8 december 2005 gesproken over de bouw van een nieuw MFC in Ophemert.

Er lag een voorstel "herontwikkeling dorpskern Ophemert", dit voorstel was besproken in de commissie maar is tijdens de raadsvergadering ingetrokken.

Vervolgens is een voorstel uitgedeeld waarin een aanvraag voor een voorbereidingskrediet van € 55.000. is gevraagd. Dit voorstel is aangenomen.

In dit voorstel is de volgende formulering opgenomen:

"Door het college wordt de realisering van een MFC in Ophemert zeer wenselijk geacht. Op basis van de huidige ontwerpen en op basis van een prognose van de te realiseren dekkingsmiddelen kunnen wij het MFC niet realiseren. In de periode die voor ons ligt moeten de plannen voor het MFC worden aangepast. Daarnaast moeten de financiële risico's worden verkleind en dient er verder te worden gezocht naar dekkingsmaatregelen."

3. Voorstel college

Uit voorgaande valt te concluderen dat er op geen enkele wijze is beslist over de bouw van een nieuw MFC in Ophemert. Er zijn en waren de nodige twijfels over de financiële haalbaarheid.

Voor ons college is dit aanleiding geweest alle zaken nog eens goed te overwegen.

In dit voorstel bieden wij u een overzicht van de mogelijkheden voor nieuwbouw of herontwikkeling op de bestaande locatie, aan het slot is ons standpunt geformuleerd.

4. De investering voor een nieuw MFC

Door de gemeente en de bouwcommissie is het ontwerp van het architectenbureau Feekes & Colijn intensief bekeken en beoordeeld. Dit ontwerp bestaat uit drie onderdelen, een school, een dorps huis en een sportzaal.

In de loop van het proces zijn door de gemeente en de bouwcommissie voor ruim € 0,5 miljoen bezuinigingen aangedragen.

De laatste opdracht aan dit bureau is uit te gaan van een maximale bouwsom van € 4,1 miljoen. Dit bedrag heeft als prijspeildatum januari 2006, de bouw zal niet starten voor het jaar 2008 zodat met een verdere prijsstijging rekening moet worden gehouden.

Alle overige kosten, zoals bouw- en woonrijp maken, grondonderzoeken, inrichting van het buitenterrein, bouwleges, begeleidings- en ontwerpkosten etc. zijn hierbij niet inbegrepen.



Neerijnen

Besluit

Inclusief alle bijkomende kosten zal de investering van een nieuw MFC op de locatie Lacet meer zijn dan € 6 miljoen.

De investering is fors, het ontwerp is duur, de ontwikkelingskosten van de voorgestane locatie zijn hoog.

De voorgestane locatie aan de Gulhofstraat is voor de bewoners van Ophemert geen centrale locatie. De locatie ligt aan de rand van het dorp, het is nog maar de vraag of de centrale functie voor het dorp op deze plaats kan en zal gaan ontstaan.

5. De huidige schoollocatie

Vorenstaande aspecten zijn voor ons als college aanleiding geweest om ook nog eens te kijken naar de huidige situatie.

De openbare basisschool is dringend toe aan een moderne huisvesting. Al te lang is niet toekomstgericht geïnvesteerd in deze school.

Wij zijn van mening dat onze prioriteit ligt bij een goede schoolvoorziening in Ophemert. Wanneer deze locatie kan worden uitgebreid met een dorpshuisfunctie waaraan concreet behoefte is, dan is dit een volgende prioriteit.

Het huidige schoolgebouw is kwalitatief en technisch gezien goed en met relatief beperkte middelen tot een goed en functioneel schoolgebouw te renoveren.

Het gymlokaal is eveneens dringend aan vervanging of een grondige renovatie toe.

Ook hiervoor hebben wij berekeningen laten opstellen. Hiervoor geldt eveneens de conclusie dat renovatie rendabel mogelijk is.

Wanneer de school wordt gerenoveerd, moet er tevens een uitbreiding plaatsvinden, hierbij kan dan tevens de lay-out van de school worden bezien.

Onze conclusie is dat een renovatie van de bestaande school met een verstandige uitbreiding en herinrichting tot een prima oplossing kan leiden.

Hierbij is tevens een uitbreiding van de school nodig, wij gaan uit van een uitbreiding van bijna 700m², waarbij inbegrepen een peuterspeelzaal en een extra lokaal.

Het huidige gebruik van het terrein aan de Blankenburgsestraat is vrij royaal. Wanneer de school zou worden uitgebreid dan blijft bij renovatie van het gymlokaal het grondgebruik ruim. Deze locatie heeft voldoende ruimte om de sportvoorziening uit te breiden met gemeenschapsfuncties, ook voor de opvang van meer parkeren zijn voldoende mogelijkheden. Het primaire doel blijft een school- en sportvoorziening afgestemd op de schaal van Ophemert. Opplussen naar een functie van gemeenschapsvoorziening op de schaal van Ophemert, is in deze variant goed uitvoerbaar.

Wij willen ons daarbij laten leiden door het beeld van het nieuwe gymlokaal annex dorpshuis in Opijnen. Van meerdere kanten horen wij enthousiasme over de inhoud en de uitstraling van dit gebouw.

Voor de huidige locatie zien wij de volgende varianten:

- a. renoveren en uitbreiden van de bestaande school en renoveren van het gymlokaal.
- b. renoveren en uitbreiden van de bestaande school en nieuwbouw van een gymlokaal in de stijl van Opijnen.

6. Een financiële vergelijking

Wij hebben de actuele investeringskosten voor een nieuw MFC en een herinrichting van de bestaande locatie globaal in beeld gebracht.

Dit geeft het volgende varianten.



Neerijnen

Besluit

1. nieuw MFC

De kosten van het nieuwe MFC zijn geactualiseerd, hieruit blijkt dat op basis van prijspeil januari 2008 rekening gehouden moet worden met een investering tussen de € 6 en € 6,5 miljoen.

2. renoveren en uitbreiden bestaande school en renoveren gymlokaal

Een reële optie is de bestaande onderwijsvoorziening renoveren en uitbreiden. De kosten van renovatie en uitbreiding van de bestaande school is berekend op € 1,5 miljoen. Hierbij is gerekend met een uitbreiding van bijna 700m², waarbij inbegrepen een peuterspeelzaal en een extra lokaal.

Renoveren van het bestaande gymlokaal vraagt een investering van € 255.000,-- en voor het opknappen van de buitenomgeving, afboeken eerdere kosten etc. is € 550.000,-- nodig. Deze variant vraagt een investering van € 2.305.000,--.

3. renoveren en uitbreiden bestaande school, nieuwbouw gymzaal à la Opijnen met dorpshuisfunctie

Ook bij deze variant wordt uitgegaan van renoveren van de bestaande school en een uitbreiding van bijna 700m², waarbij inbegrepen een peuterspeelzaal en een extra lokaal, kosten € 1,5 miljoen. Nieuwbouw van de sportvoorziening op de bestaande fundering kost € 700.000,--, Een uitbreiding met beperkte dorpshuisfunctie à la Opijnen vraagt een investering van € 300.000,--.

Hierbij wordt het totale terrein aan de Blankenburgsestraat heringericht inclusief parkeren, de bijkomende kosten worden dan € 350.000,-- hoger.

Deze variant kost totaal € 3.400.000,--.

6.1. De dekkingsmogelijkheden

Voor alle varianten geldt de volgende "basisdekking".

Reeds eerder heeft de raad een bedrag van € 3,6 miljoen gereserveerd voor de scholen in Ophemert en Haaften.

Op grond van de lokaalbehoefte per kern is er een verdeling van 9/17 deel voor Ophemert, dat is een reservering van € 1.906.000 voor Ophemert.

Daarnaast is er voor Haaften en Ophemert een reserve dorpshuis van € 747.000 per dorp.

De reële eigen dekkingsmogelijkheden voor Ophemert zijn dus € 2.653.000.

Het is wellicht mogelijk subsidie te ontvangen voor een nieuwe voorziening.

De provincie Gelderland kent de zgn. Kulturhussubsidie van maximaal € 300.000.

Hiervoor moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldoen.

De belangrijkste criteria zijn:

- gezamenlijke verantwoordelijkheden voor management, beheer en programmering;
- in het Kulturhus zijn minstens drie van de volgende functies aanwezig: cultuur, welzijn, educatie, zorg en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;
- betrokkenheid van de gemeenschap waar het Kulturhus staat;
- het Kulturhusgebouw is gebruiksvriendelijk, bouwkundig duurzaam en van hoge architectonische kwaliteit.

Een subsidieaanvraag van Neerijnen zal dus moeten voldoen aan deze criteria.

6.2. Aanvullende dekkingsmogelijkheden per variant

De varianten geven verschillende aanvullende dekkingsmogelijkheden.

Variante 1: een nieuw MFC

Bij variante 1, nieuw MFC, komt de locatie aan de Blankenburgsestraat vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Indien het project nieuw MFC wordt gerealiseerd, kan de huidige locatie van de



Neerijnen

Besluit

school worden herontwikkeld. Er zijn meerdere ontwikkelingsmogelijkheden gepasseerd. Een reële opbrengst voor deze locatie taxeren wij op ongeveer € 800.000.

Wanneer de locatie "Lacet" wordt gebruikt dan resteren er nog enkele bouwkvavels die een surplus van € 272.500 kunnen opleveren.

Een aanvullende dekking van € 1.072.500 voor deze variant is denkbaar.

Variant 2: renovatie bestaande school en gymlokaal, uitbreiding school

Bij variant 2 en 3 wordt de locatie Lacet niet gebruikt voor een MFC en komt deze locatie beschikbaar voor ontwikkeling als woonlocatie. Het terrein is eigendom van de gemeente en ligt binnen de bouwcontouren van Ophemert.

Ontwikkeling als woonlocatie is dus een realistische optie. De boekwaarde van het terrein is niet hoog. Uiteraard is de gemeentelijke opbrengst afhankelijk van de feitelijke bebouwing van dit gebied, maar een surplus van € 500.000 lijkt realiseerbaar.

Deze mogelijke winst inzetten als dekking voor het tekort is een politieke keus.

Variant 3: renovatie en uitbreiding school, nieuwbouw sportvoorziening/dorpshuisfunctie à la Opijnen

Ook bij deze variant komt het terrein Lacet beschikbaar voor woonontwikkeling.

Door het huidige gymlokaal te vervangen wordt een nieuwe moderne vormgeving mogelijk.

Financieel totaalbeeld

Vorenstaande bedragen geven samengevat het volgende overzicht:

variant 1 nieuw MFC

investering minstens	6.000.000
reële eigen dekking	2.653.000
aanvullende dekking	
subsidie Kulturhus	300.000
opbrengsten woningontwikkelingen	1.072.500
dekkingstekort	-1.974.500

variant 2 renovatie school en gymzaal, uitbreiding school

Investering school en gymlokaal	2.305.000
reële eigen dekking	1.906.000
dekkingstekort	-399.000
opbrengsten woningontwikkelingen Lacet	500.000
dekkingstekort	+101.000

variant 3 renovatie en uitbreiding school, nieuwbouw sportvoorziening "plus"

Investering school	2.305.000
Meerkosten:	
Bijkomende kosten	350.000
vernieuwen gymlokaal	445.000
Uitbreiding met dorpshuisfuncties	300.000
Totale investering	3.400.000
reële eigen dekking:	
reserve onderwijs	1.906.000
reserve dorpshuis	747.000
dekkingstekort	-747.000
aanvullende dekking:	



Neerijnen

Besluit

<i>mogelijke subsidie Kulturhus</i>	300.000
dekkingstekort	-447.000
opbrengsten woningontwikkelingen Lacet	500.000
dekkingstekort	+53.000

Uit het overzicht blijkt dat beide varianten voor de locatie aan de Blankenburgsestraat aanzienlijk voordeliger zijn dan een nieuw MFC en daarmee naar onze mening duidelijker passen bij onze behoefte en financiële mogelijkheden.

7. Heroverweging

Op basis van vorenstaande aspecten hebben wij de situatie in Ophemert heroverwogen.

1. een nieuw MFC op de locatie Lacet is bouwtechnisch een dure oplossing, excentrisch gelegen en te ontwikkelen op een grondtechnisch lastige locatie;
2. het huidige schoolgebouw kan bedrijfseconomisch verantwoord worden gerenoveerd en uitgebreid, de locatie is voor het dorp prima bereikbaar;
3. nieuwbouw van het bestaande gymlokaal met de functies zoals de nieuwbouw in Opijnen biedt goede mogelijkheden om de behoefte aan gemeenschapsvoorzieningen mee te nemen;
4. de locatie aan de Blankenburgsestraat is voldoende groot om de gewenste voorzieningen te realiseren en tevens te zorgen voor voldoende parkeerruimte en een goede verkeersafwikkeling;

Vorenstaande afwegingen zijn voor ons aanleiding om ervoor te kiezen de huidige plannen voor de bouw van een nieuw MFC op het terrein Lacet niet langer door te zetten, maar te kiezen voor renovatie en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Blankenburgsestraat.

Een voorkeur voor variant 2 of 3 willen wij op dit moment nog niet uitspreken.

Wij willen ons standpunt bepalen zodra in het verdere procesverloop duidelijk zal worden hoeveel animo en concrete behoefte er in het dorp is aan participatie in het gebouw.

8. Gevolgen van ontwikkeling huidige locatie

Uiteraard is het van belang om ook de effecten van deze gewijzigde beleidslijn in beeld te brengen.

Wij realiseren ons dat er al veel tijd, energie en geld is gestoken in de nieuwbouw van het MFC. Voor de mensen die zich hebben ingezet voor het nieuwe MFC zal dit een teleurstelling zijn, wij beseffen dat.

Gelet op de ruimtelijke en financiële afwegingen vinden wij het verstandig om nu de koers om te gooien en duidelijkheid te geven naar de bewoners en de school in Ophemert.

Wij verwachten dat er in Ophemert ook ondersteuning zal zijn voor onze beleidswijziging, Ophemert verwacht vooral een goede schoolvoorziening en liefst zo snel mogelijk.

Er zitten ook formele aspecten aan een keus voor de huidige locatie.

De herontwikkeling zoals eerder gepresenteerd door Circumflex is daarmee van de baan. Deze herontwikkeling was gekoppeld aan de realisatie van het nieuwe MFC.

Voor de nieuwe locatie Lacet liggen er geen concrete contracten. Met Feekes & Colijn zijn er geen contractuele verplichtingen, Vaessen zou in principe de bouwer worden. Door het niet realiseren van het nieuwe MFC worden deze verwachtingen niet ingevuld.

De kosten van bodemonderzoek e.d. worden onderdeel van de ontwikkelingskosten van de locatie Lacet voor andere doeleinden. De boekwaarde van dit terrein is per 31 december 2006 bijna € 240.000.



Neerijnen

Besluit

Wordt deze locatie niet ontwikkeld, dan zal de boekwaarde als een verlies moeten worden afgeboekt.

Indien u met ons voorstel akkoord gaat, dan is het gevolg dat de locatie Lacet ontwikkeld dient te worden. Wij stellen voor om deze ontwikkeling zo spoedig mogelijk zelf op te pakken.

9. Het vervolg

Een duidelijke en voortvarende procesgang heeft nu onze voorkeur.

In technische zin verwachten wij dat de renovatie en uitbreiding van de bestaande school alsmede de bouw van een voorziening à la Opijnen in principe in eigen beheer kan plaatsvinden. Indien nodig kan ondersteuning worden ingehuurd.

De inhoudelijke invulling is een andere zaak.

Overleg met het schoolbestuur (Fluvium) en andere gebruikers is van groot belang.

Wij stellen ons voor om daarbij alle betrokkenen in Ophemert zo goed mogelijk mee te laten denken.

Zodra een herijking van het programma van eisen heeft plaatsgevonden kan de verdere uitwerking plaatsvinden.

10. Tijdpad

Wij verwachten uiterlijk in maart 2007 duidelijkheid te hebben over het programma van eisen.

De vertaling hiervan in een planopzet kan dan plaatsvinden in de maand april.

In de maand mei vindt dan de verdere afstemming plaats met betrokkenen.

Wij houden dan als besluitvorming door uw raad de vergadering van 12 juli 2007 aan.

In deze vergadering kan de besluitvorming over de planinhoud en de financiële dekking plaatsvinden. De benodigde besluiten ingevolge de wet RO worden dan eveneens voorgesteld.

11. Voorbereidingskrediet

Voor de ontwikkeling in Ophemert is destijds een voorbereidingskrediet van € 115.000 beschikbaar gesteld.

Uit een overzicht per 18 december 2006 is hierop inmiddels € 91.000 uitgegeven.

Wij stellen u voor ter verdere voorbereiding van de plannen en de besluitvorming een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000. Dit bedrag wordt meegenomen bij de definitieve besluitvorming en onderdeel van de investering.

12. Communicatie

Een goede communicatie met de bewoners van Ophemert en omgeving is belangrijk.

Nadat uw raad een standpunt heeft ingenomen zullen wij een bewonersavond beleggen om ons standpunt verder uit te leggen en de verdere aanpak te schetsen.



Neerijnen

Besluit

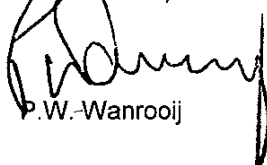
13. Resumerend voorstel

Wij stellen u het volgende voor:

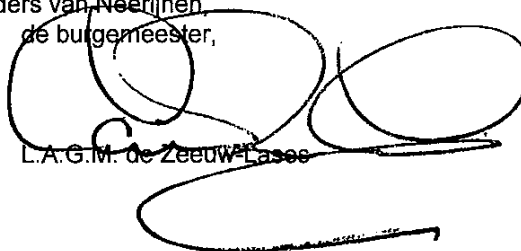
1. om de huidige plannen voor de bouw van een nieuw MFC op het terrein Lacet niet langer door te zetten;
2. met de huidige partijen afspraken te maken over de afwikkeling van de gevolgen van deze keus;
3. te kiezen voor renovatie en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Blankenburgsestraat;
4. in overleg met verenigingen en de bewoners van Ophemert de behoefte concreet uitwerken;
5. op basis van dit overleg later een standpunt bepalen over de gewenste variant voor de locatie Blankenburgsestraat;
6. een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000;
7. de ontwikkeling van de locatie Lacet zo spoedig mogelijk in eigen beheer op te pakken.

Wij vragen uw raad in te stemmen met deze nieuwe beleidslijn.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,



P.W. Wanrooij



L.A.G.M. de Zeeuw-Lasoc



Neerijnen

Besluit

Agendanummer : 2007-01-04

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2007

besluit:

- a. de huidige plannen voor de bouw van een nieuw MFC op het terrein Lacet niet langer door te zetten;
- b. met de huidige partijen afspraken te maken over de afwikkeling van de gevolgen van deze keus;
- c. ~~te kiezen~~ ^{uitwerken variant 3} voor renovatie en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Blankenburgsestraat;
- d. in overleg met verenigingen en de bewoners van Ophemert de behoefte concreet uitwerken;
- e. op basis van dit overleg later een standpunt bepalen over de gewenste variant voor de locatie Blankenburgsestraat;
- f. een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000;
- g. de ontwikkeling van de locatie Lacet ~~zo spoedig mogelijk in eigen beheer op te pakken.~~

*Pas na besluitvorming over Blankenburgsestraat op te pakken.
(12 juli 2007)*

Vastgesteld in de openbare vergadering

van 8 februari 2007 *met aanpassing van punt c en punt g.*

, voorzitter

, griffier

Auteur: K.J. van Eldik