



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
 Datum vergadering : 24 september 2009
 Agenda nummer : 2009-06-415
 Portefeuillehouder : Burgemeester
 Onderwerp : MFC Haaften

Zaaknummer : ~~445~~ 06/09092 - 1854

1. Aanleiding en probleemstelling

Vanaf januari 2009 is in opdracht van de Raad onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een MFC op de locatie Haaften Noord. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Haaften Noord een MFC is te realiseren. In het stedenbouwkundige plan is een MFC haalbaar en is er ook nog voldoende ruimte voor het realiseren van woningen.

Ook de waterberging is haalbaar in Haaften Noord.

Daarbij is de verwachting dat er minder bezwaar zal zijn van aanwonenden. Daarnaast is de verkeersafwikkeling in Haaften Noord beter oplosbaar, dan op de Honekeskamp.

Een minder aantrekkelijk punt van Haaften Noord kan zijn, dat de locatie buiten het centrum is gesitueerd. Echter gezien de afstanden is dat niet een groot probleem.

2. Oplossing

Met Dura Vermeer in de rol van main contractor is intensief gesproken over de mogelijkheden in Haaften. In het bijzonder is gekeken naar de grondexploitatie in relatie tot de woonbehoefte. Eind juli 2009 is een intentie overeenkomst met Dura Vermeer vastgesteld door B&W.

Uit het onderzoek in Haaften Noord is gebleken dat het MFC hier goed kan worden gebouwd. Stedenbouwkundig advies heeft in een schets van het plangebied een vlek voor het MFC aangewezen.

Met het oog op de toekomstige besluitvorming over de locatie MFC is verder gesproken met Dura Vermeer over de centrum ontwikkeling in Haaften. Zij zien af van verdere betrokkenheid bij het MFC en kunnen zich vinden in de gewijzigde aanpak. Als voordeel van de nieuwe aanpak zien ook zij, de toegenomen beheersbaarheid van de projecten in de loop van de tijd.

Wanneer de raad een besluit zal nemen de locatie Honekeskamp niet langer beschikbaar te stellen als de plek voor het realiseren van het MFC, dan is het mogelijk om op de Honekeskamp meer woningen te realiseren. Deze opbrengst kan als compensatie worden ingezet voor het dekken van de kosten van grondverwerving in Haaften Noord. In totaal is de verwachting dat binnen het centrum plan Haaften circa 132 woningen kunnen worden gerealiseerd. Met de keuze van een separate locatie voor het MFC in Haaften Noord wordt er meer lijn in de planvorming aangebracht. Daarmee wordt een meer gefaseerde ontwikkeling mogelijk.

Op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling van de locatie aan de Dutry van Haaftenstraat. Hier worden vooral huureenheden (13 eenheden) gerealiseerd. Dit project zal in samenwerking worden uitgewerkt met Waterborgh Wonen.

Ook is er op korte termijn een start te maken met de ontwikkeling een deel van de Schoolstraat. Ook deze ontwikkeling kan worden opgepakt met Waterborgh Wonen. Dit project voorziet in een groot aantal appartementen (60). De Wittenberg heeft hier ook belang bij. Met het oog op de continuïteit zijn zij gebaat bij meer appartementen. Het voordeel van een snelle ontwikkeling van deze locaties is dat de opbrengst van de grond direct kan worden ingezet ten behoeve van de bouw van het MFC. Het betreft hier voor een aanzienlijk deel wooneenheden die beschikbaar komen voor huurders.

De andere locaties, wellicht met uitzondering van de Honekeskamp ter hoogte van de sportzaal, zullen in de fasering wat later worden ontwikkeld. Gezien de effecten van de

economische crises is een snellere realisatie nu minder voor de hand liggend. Hoe ziet het proces eruit van realisatie van het MFC in Haaften Noord? Zoals bekend is Vaessen indertijd in beeld gekomen als mogelijke partij voor de ontwikkeling van het MFC op de locatie t Kempke. Deze opdracht is naderhand feitelijk gewijzigd. De locatie, de investeringsopzet, de functionaliteit en het MFC is nu geheel anders. Er ligt een gedragen Programma van Eisen en de gebruikers zijn nu twee scholen, het dorpshuis, Kris Kras, de bibliotheek en een sportvoorziening.

Deze wijziging brengt met zich mee dat de gemeente conform wet- en regelgeving een openbare aanbesteding van de bouw van het MFC moet doen. Dat zal nadelige consequenties kunnen hebben voor de relatie met Vaessen. Het mogelijkerwijs wegvallen van Vaessen zal kunnen leiden tot een nadelig afkoop arrangement. Er vindt nu een dossieronderzoek plaats na de eventuele vastgelegde afspraken met Vaessen, naar verwachting kan dat leiden tot een gerechtelijk traject. Aan de andere kant is er een mogelijk voordeel. In de huidige marktomstandigheden kan een aanbesteding leiden tot een offerte die onder de huidige begroting ligt. Daarmee wordt naar verwachting het afkoop arrangement met Vaessen gedekt. Hoe ziet de planning van het MFC eruit? Binnenkort zal met Vaessen worden gesproken en zal de openbare aanbesteding worden voorbereid. Met het oog op de gewenste ontwikkeling op de Schoolstraat en de Dutry van Haaftenstraat wordt overleg gevoerd met de directie van Waterborgh Wonen. Zie verder ook de informatie over de planning bij hoofdstuk 6 van het advies.

3. Financiële consequenties

Nadere informatie opbouw dekking:

Combigebouw	
BestemmingsreserveMFC	760.000
Voorziening binnensport	290.000
ISV - bijdrage	440.000
Kulturhus	300.000
Verhaalbare BTW (70%)	385.000
Inrichting / inventaris gymzaal	120.000
CBS Normatief (7 groepen permanent)	1.599.091
OBS Normatief (5 groepen permanent)	1.278.415
Totaal beschikbaar, combigebouw excl. Grondexploitatie	5.172.506

Hierboven is weergegeven, wat er vanuit diverse budgetten beschikbaar is gesteld voor de bouw van het MFC. Dat is exclusief de opbrengst uit de grondexploitatie van de locaties in het centrum plan Haaften. De indicatieve dekking uit de grondexploitatie is circa € 4.5 mio. Aan indicatieve kosten zoals: inrichtingskosten openbare – en semi openbare gronden, civieltechnische planvorming, engineering, projectmanagement, financieringskosten, stedenbouwkundige planvorming, RO procedures, mogelijke planschade, infrastructuur en onvoorzien is een bedrag van € 1.3 mio begroot.

De prognose is dat, gezien de huidige marktontwikkeling, een openbare aanbesteding voordeel kan genereren. Een inschatting is gemaakt dat de realisatie van het MFC gebouwd in eigen beheer, exclusief grondkosten, naar verwachting rond de 4.8 mio (excl. BTW) kan bedragen.

Wat de grondkosten betreft in Haaften Noord is gerekend met een ruimtebeslag van 5000 m². Dat is fors en kijkend naar een mogelijke uitgifteprijs van 262,- per meter bedragen de grondkosten dan € 1.3 mio. De exacte ruimtevraag en condities, zal in de loop van het ontwikkeltraject worden bepaald.

4. Juridische consequenties (o.a. vermindering regelgeving, rechtmatigheid)

Het kiezen voor een openbare aanbesteding is beslist rechtmatig. Er heerst teveel twijfel over Vaessen. Aan de andere kant kan ook Vaessen een offerte uitbrengen bij de openbare aanbesteding.

De intentie overeenkomst wordt vastgesteld door het college van B&W en heeft dan de instemming van Dura Vermeer. Daarmee is ook de contractering met hen definitief geregeld en zijn er geen financiële risico's meer uit het verleden. Als main contractor blijven zij betrokken bij de ontwikkeling van de locaties in het centrum van Haaften.

5. Communicatie

Na de besluitvorming in de raad van 24 september 2009 een mailing uitbrengen in Haaften. De keuze wordt hierin toegelicht en het realisatie proces in grote lijnen geschetst. Het uitgangspunt is dat er in de tweede helft van 2010 kan worden gestart met het MFC Haaften. Een prima voorziening voor Neerijnen komt eindelijk binnen handbereik.

6. Conclusie en advies

Uit de informatie hiervoor kan worden geconcludeerd, dat de investeringskosten van het MFC gedekt kunnen worden uit de beschikbaar gestelde middelen en de gefaseerde opbrengsten van vooral de grondexploitatie. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het raadsbesluit van december 2007.

De exploitatie wordt ook op een later moment gedetailleerd uitgewerkt, mogelijk met inschakeling van de BNG/BCS. Ook voor de exploitatie blijft de eis staan dat deze zal moeten plaatsvinden binnen de huidige financiële kaders. De contracten met de exploitanten moeten in ieder geval getekend zijn voordat financiële verplichtingen aangegaan worden.

Er is nu een gedragen Programma van Eisen, passend binnen de financiële randvoorwaarden.

Kijkend naar de voortgang van het proces willen wij u vragen duidelijkheid te creëren t.a.v. de locatie van het MFC. In het verlengde daarvan, stellen wij u voor definitief te kiezen voor locatie Haaften Noord. De verdere uitwerking zal verlopen conform onderstaand vervolgtraject.

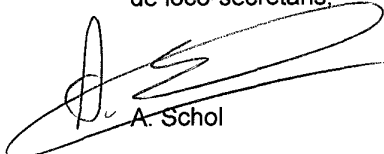
- opstellen van een communicatieplan, (inclusief bewoners informatie - traject) - **september**;
- procesplanning opstellen - **oktober**;
- ontwerpfase, contractvorming en aanbesteding MFC - **oktober/maart 2010**;
- spoedige opstart van RO procedure Haaften Noord, vlek MFC - **september**;
- opstarten van toekomstige beheersstructuur, na eventueel advies van BCS/Semad Advies **november**;
- streven naar realisatie en oplevering MFC in **augustus 2011**.

Wij stellen ons voor de raad periodiek te rapporteren over de voortgang van het MFC. Zoals eerder vermeld is er al instemming over de gezamenlijke visie Kulturhus Haaften en er is een intentie overeenkomst opgesteld. Deze laatste wordt ook door de betrokken partijen onderschreven.

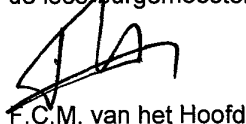
7. Bijlagen

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de loco-secretaris,

de loco-burgemeester,



A. Schol



F.C.M. van het Hoofd



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2009-06-415

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juli 2009

Besluit :

- a. Als locatie voor het MFC in Haaften te kiezen voor Haaften Noord aan de Prins Bernhardstraat;
- b. De Honekeskamp vervalt als locatie voor het MFC;
- c. Te starten met de realisatie van het MFC, passend binnen de financiële kaders;
- d. De raad actief te informeren over de voortgang.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 24 september 2009

, voorzitter

, griffier