Bundel - Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders van 14 december 2021

14 Bronveld en Hulp aan elkaar voorbereidingskrediet en projectopdracht (V&I-Bak)

Dossier 1844 voorblad.pdf

BW voorbereidingskrediet en projectopdracht Bronveld en Hulp aan elkaar 20211213.docx

Projectopdracht buurthuis Bronveld en Hulp aan elkaar definitief 13122021.docx

Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer	1844
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2021
Agendapunt	14
Omschrijving	Bronveld en Hulp aan elkaar voorbereidingskrediet en projectopdracht (V&I-Bak)
Organisatieonderdeel	Vastgoed & Infrastructuur (V&I)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Barneveld	14 december 2021
Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders	**14 december 2021**

Besluit

1. In te stemmen met de projectopdracht Buurthuis Bronveld en Hulp aan elkaar
2. Een voorbereidingskrediet van € 160.000,-- beschikbaar stellen
3. De kosten ten laste brengen van de hiervoor in de gemeentebegroting 2021 opgenomen beleidstoevoeging.
4. Ter kennisname naar de raad

Afdeling: Vastgoed en Infrastructuur
Behandelaar: Bakker, Carin
Telefoonnummer: **0342-495293**

Voorstelnr. 1844
Barneveld, 9 december 2021
Portefeuillehouder: P.J.T. van Daalen

☑ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Bronveld en Hulp aan elkaar voorbereidingskrediet en projectopdracht**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met de projectopdracht Buurthuis Bronveld en Hulp aan elkaar
2. Een voorbereidingskrediet van € 160.000,-- beschikbaar stellen
3. De kosten ten laste brengen van de hiervoor in de gemeentebegroting 2021 opgenomen beleidstoevoeging.
4. Ter kennisname naar de raad

1. Inleiding
In het coalitieakkoord is een onderzoek naar de beste huisvestingsoplossing voor “Hulp aan Elkaar” afgesproken, mogelijk in combinatie met een buurthuisfunctie ter vervanging van het huidige Bronveld. Voor beide huisvestingsvraagstukken is een beleidstoevoeging in de begroting opgenomen.

Een eerste verkenning van de mogelijkheden is gedaan. Bronveld heeft een enquête uitgezet in de wijk Oldenbarneveld. De behoefte is gepeild. Er is samenwerking gezocht met Welzijn Barneveld, wijkplatform en Be Active & Creative.
Een eerste stedenbouwkundige verkenning van de mogelijkheden is opgesteld.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect
Door in te stemmen met de projectopdracht en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, wordt gestart met het project en uitvoeren van onderzoeken. De projectresultaten zijn beschreven in de projectopdracht (zie bijlage 1)
b) Maatschappelijk effect
Voorbereiding huisvesting voor Hulp aan elkaar en ontmoetingscentrum Bronveld. Betere toerusting voor hun functie en activiteiten en daarmee bevordering van zelfredzaamheid van en sociale samenhang onder (wijk)bewoners.

3. Argumenten
1.1 De huidige gebouwen hebben het einde van hun technische en functionele levensduur bereikt.
De oude gymzaal waarin Hulp aan Elkaar tijdelijk is gevestigd kan, gezien de staat van onderhoud, geen jaren meer gebruikt worden. De sloop hiervan staat al een paar jaar gepland en is een beoogde locatie voor de uitbreiding van de Lidl. Het gebouw van Ontmoetingscentrum Bronveld is meer dan 40 jaar oud en was oorspronkelijk een kleuterschool. Dit voldoet niet meer.

1.2 Waarom is vervangende huisvesting nodig
Er is behoefte aan en draagvlak voor ontmoetingscentrum Bronveld vanuit de wijk. Het merendeel van de activiteiten is voor en door bewoners uit de wijk Oldenbarneveld en daarmee bevorderlijk voor de nodige sociale cohesie in deze wijk.
De aanwezigheid en het gebruik van een voedselbank is een voldongen feit. Sobere maar degelijke huisvesting, min of meer op de huidige locatie, is voor de doelgroep passend.

1.3 De projectopdracht luidt als volgt:
Realiseer een nieuw buurthuis direct achter de huidige locatie van buurthuis Bronveld. Dit in combinatie met huisvesting voor Hulp aan Elkaar. De verkoop van de oude gymzaal locatie t.b.v. uitbreiding van de Lidl. De herziening van het bestemmingsplan en aanleg van het terrein binnen het plangebied is onderdeel van deze projectopdracht. Dat geldt ook voor de sloop van de oude gymzaal en verkoop van dat kavel aan de Lidl. De toekomstige herinrichting ter plaatse van de oude basisischool wordt onderdeel van de

gebiedsontwikkeling “Zonnebloemstraat”, bij de voorliggende projectopdracht wordt hierover intergraal afgestemd.

2.1 Het voorbereidingskrediet is toereikend voor de voorbereiding
Het voorbereidingskrediet is in ieder geval toereikend voor de onderzoeken en voorbereidingen die tot de definitieve ontwerp (DO) fase voor planvorming nodig zijn. De globale investeringsraming en exploitatieberekening geeft aan, dat het vooralsnog binnen de in de begroting opgenomen beleidstoevoeging/jaarlasten gedekt kan worden.

4. Kanttekeningen

2.1 De globale investeringsraming is nog nader uit te werken.
De voorlopige raming gaat uit van de huidige omvang van Bronveld met een beperkte uitbreiding in m2 BVO. Het bestuur van Bronveld staat achter het programma van wensen en de m2 BVO.
Voor huisvesting Hulp aan elkaar wordt uitgegaan van minimaal 10 jaar gebruik. We onderzoeken de haalbaarheid.

5. Financiën

Het voorbereidingskrediet € 160.000,- is 6 % van de globale investeringsraming.
De investering voor het terrein moet nog worden doorgerekend. Er is wel rekening gehouden met sloopkosten. De opbrengst van de verkoop grond aan Lidl komt (deels) ten goede aan dit project.
Te zijner tijd zal een exploitatiemodel aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd, inclusief de aanvraag van een investeringskrediet. Vanaf de begroting 2021 is hiervoor reeds rekening gehouden met een beleidstoevoeging (structurele lasten € 140.000,-).

6. Uitvoering

Planning:

Ontwerpfase tot voorlopig ontwerp	januari-juli 2022
Aanvraag krediet	september 2022
Ontwerpfase definitief ontwerp	oktober 2022
Bestemmingsplanprocedure	
Voorbereiding en aanbesteding	november 2022 tot voorjaar 2023
Realisatie	voorjaar 2023 tot in eerste helft 2024

Communicatie:

Communicatie via team vastgoed en team communicatie. Communicatieplan opstellen
Na collegebesluit informeren belanghebbenden
Betrekken van bestuur Bronveld en Hulp aan elkaar, omwonenden en andere stakeholders bij voorbereiding ontwerp gebouw en terrein.

Evaluatie/controle

Raadsvoorstel met exploitatiemodel en aanvraag investeringskrediet

7. Bijlagen

1. Projectopdracht Buurthuis Bronveld en Hulp aan elkaar

PROJECTOPDRACHT	Versie: definitief
vastgoedproject: "Buurthuis Bronveld en Hulp aan elkaar"	Datum: 13-12-2021
Naam ambtelijk opdrachtgever	S. van Ee en gemandateerd aan C. Bakker (accountmanager)
Naam projectleider	W. van Bruxvoort
Besluit college d.d.	(nog vaststellen)

Inleiding



Projectgebied "Bronveld & Hulp aan Elkaar is gelegen in de wijk Oldenbarneveld en wordt begrensd door de Zonnebloemstraat, Begoniastraat en Begraafplaats "De Plantage". De gronden voor het project zijn al geruime tijd in eigendom van de gemeente en in gebruik voor o.a. buurthuis Bronveld, voormalige basisschool/ tijdelijk VMBO De Meerwaarde en de gymzaal die tijdelijk in gebruik is door o.a. Hulp aan Elkaar. De gymzaal is in gebruik door Hulp aan Elkaar. De kleedkamers van de gymzaal zijn nog tijdelijk in gebruik bij de Marokkaanse vereniging, dit gebruik eindigt in 2022. Daarnaast is er een trapveldje, hondenuitlaatroute, openbare ruimte voor wijkactiviteiten, spelen en groen in dit gebied. Daarnaast staat nog een oude basisschool die in gebruik is door de Meerwaarde, dit gebruik eindigt in de zomer van 2022. Daarna wordt dit gebouw nog 1 á 2 jaar ingezet als tijdelijke onderwijshuisvesting. Op zijn vroegst half 2024 komt deze locatie vrij voor herontwikkeling.

De huidige gebouwen hebben het einde van hun technische en functionele levensduur bereikt.

In het coalitieakkoord is een onderzoek naar de beste huisvestingsoplossing voor "Hulp aan Elkaar" afgesproken, mogelijk in combinatie met een buurthuisfunctie ter vervanging van het huidige Bronveld. Voor beide huisvestingsvraagstukken is een beleidstoevoeging in de begroting opgenomen. Dit onderzoek wordt projectmatig aangepakt, de kaders en doelstellingen staan in deze projectopdracht omschreven. De aanpak en de locaties voor de nieuwbouw hebben een nauwe samenhang met de gebiedsontwikkeling.

De oude gymzaal waarin Hulp aan Elkaar tijdelijk is gevestigd kan, gezien de staat van onderhoud, geen jaren meer gebruikt worden. De sloop hiervan staat al een paar jaar gepland en is een beoogde locatie voor de uitbreiding van de Lidl .

Doelstelling

De projectopdracht luidt als volgt:

Realiseer een nieuw buurthuis direct achter de huidige locatie van buurthuis Bronveld. Dit in combinatie met huisvesting voor Hulp aan Elkaar. De verkoop van de oude gymzaal locatie t.b.v. uitbreiding van de Lidl. De herziening van het bestemmingsplan en aanleg van het terrein binnen het plangebied is onderdeel van deze projectopdracht. Dat geldt ook voor de sloop van de oude gymzaal en verkoop van dat kavel aan de Lidl. De toekomstige herinrichting ter plaatse van de oude basisischool wordt onderdeel van de gebiedsontwikkeling “Zonnebloemstraat”, bij de voorliggende projectopdracht wordt hierover intergraal afgestemd.

Projectresultaat

De uitvoering van het project betekent de realisatie van de volgende (deel)producten:

1. Plan van aanpak en communicatieplan.
2. Programma van eisen (in samenwerking met Hulp aan elkaar en buurthuis)
3. Voorlopig en definitief ontwerp, uitwerking in samenwerking met betrokken.
4. Aanvraag benodigde vergunningen, onderzoeken en aanvraag herziening bestemmingsplan tbv buurthuis, Hulp aan elkaar en groen/spelen.
5. Besteksvoorbereiding en aanbesteding
6. Nieuwbouw (incl. bouwrijp maken kavel) van buurthuis en eventueel Hulp aan Elkaar.
7. Overeenkomsten afsluiten met betrokken bouwpartners/ stichting e.d. mbt huur en de exploitatie van het nieuwe gebouw.
8. Leveren en plaatsen van de vaste inrichting voor het buurthuis.
9. Duurzame flexibele huisvesting, dit conform de duurzaamheidsambities van de gemeente Barneveld.(nader te bepalen in relatie tot beschikbare budget en mogelijke subsidies).
10. Huisvesting Hulp aan Elkaar als zelfstandig gebouwdeel met eigen huisnummer en bedrijfsmatige bestemming, zodat verkoop op termijn eenvoudig te realiseren is.
11. Sloop van het huidige Bronveld t.b.v aanleg groen / spelen.
12. Sloop gymzaal en zo mogelijk de verkoop van het kavel aan de LIDL.
13. Aanleg groen, verharding, parkeren, spelen, paden en verlichting (t.p.v projectkavel, zie kaders)
14. Toegangsweg realiseren naar gebouw, rekening houden met (tijdelijke) toegang voor werkzaamheden op de begraafplaats.

Afbakening

Gebruikerslasten gebouw Hulp aan elkaar vallen niet onder het project kediet

De realistatie van de uitbreiding van de LIDL en bijbehorden terreinvoorzieningen zoals parkeren, groen , waterberging ed., maken geen onderdeel uit van deze projectopdracht
De toekomstige ruimtelijke opgave (Project: “Zonnebloemstraat”) t.p.v. de oude basisschool wordt zonodig eind 2023 in een andere projectopdracht geregeld.

Kaders

Plangebied



Plangebied
1. Gymzaal
2. Bronveld

Deze projectopdracht heeft betrekking op het hiervoor getoonde plangebied. De werkzaamheden hebben betrekking op de in deze projectopdracht genoemde werkzaamheden en kaders.

Nieuwe indeling Kavel:



Planning & fasering

Ontwerpfase tot voorlopig ontwerp	januari-juli 2022
Aanvraag krediet	september 2022
Ontwerpfase definitief ontwerp	oktober 2022
Bestemmingsplanprocedure	
Voorbereiding en aanbesteding	november 2022 tot voorjaar 2023.
Realisatie	voorjaar 2023 tot in eerste helft 2024.

Financiën

Beschikbare budget voor verhoging van de jaarlast op investering en exploitatie:

Beleidstoevoeging € 140.000,- aan lasten
Opgenomen in de kadernota 2022-2025
Toekomstbestendige buurthuizen, - kamers, dorps-
huizen (incl. huisvesting voedselbank, Bronveld). € 140.000,-

en in huidige begroting opgenomen exploitatielasten Bronveld:
en dekking uit bestaande begrotingsposten:

6166.40601	€ 15.600
6205.40414	€ 19.400
6222.40414	€ 5.000
De verhuur is niet BTW belast, BTW op investeringen niet verrekenbaar.	----------
	€180.000,-

GRONDGEBONDENKOSTEN
De investering voor aanleg van het terrein moet nog goed worden doorgerekend. Wel wordt er al rekening gehouden met de sloopkosten van de gymzaal en het oude buurthuis. De opbrengsten en lasten bij verkoop van de gymzaal (aan LIDL) zijn onderdeel van dit project. Verder wordt de aanleg van het spelen/ groen deels bekostigd uit de post "beleidsplan spelen 2021". De benodigde budgetten worden voor aanvang aan dit project krediet toegevoegd. Bij de planuitwerking tot de VO fase moet worden berekend of de kosten binnen de beschikbare middelen mogelijk zijn.

Op basis van de Projectopdracht is een voorbereidingskrediet bij het college aangevraagd.(volgt in december 2021). Dit voorbereidingskrediet (6 % van de globale investeringsraming) is in ieder geval toereikend voor de onderzoeken en voorbereidingen tot de DO fase die voor planvorming nodig zijn. Te zijner tijd zal een exploitatiemodel aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd, inclusief de aanvraag van een investeringskrediet voor de realisatie van het plan.

Risico's/ kansen

Na vaststelling van de Projectopdracht zal bij het opstellen van een Plan van aanpak een risicoanalyse van het project worden uitgevoerd. De risicoanalyse wordt voorzien van passende beheersmaatregelen.