Raadsvergadering : 17 april 2023

Onderwerp : Startnotitie “Kansen locatie oude bibliotheek en gemeentehuis”

Portefeuillehouder : Wethouder R. de Jong

Zaaknummer : 335119

Beslispunten

1. In te stemmen met de kaders en randvoorwaarden zoals vermeld in deze startnotie “Kansen locatie oude bibliotheek en gemeentehuis”.
2. Een budget beschikbaar te stellen van totaal € 44.500,-- voor de eerste twee fases, voor de jaren 2023 en 2024.

Samenvatting

Nu de Boswijk geheel is opgeleverd doet de oude bibliotheek geen dienst meer als tijdelijke locatie voor de voorzieningen die nu in de Vliestroom zijn ondergebracht. Daarom is het wenselijk om nu aan de slag te gaan met het onderzoeken van de mogelijkheden op de locatie van de oude bibliotheek. Dit biedt kansen om het in een breder perspectief op te pakken. Het huidige gemeentehuis heeft namelijk een behoorlijke investering nodig om op het gewenste c.q. noodzakelijke duurzaamheidsniveau (energielabel) te komen. Met deze startnotie worden de kaders en randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen het college de mogelijkheden gaat onderzoeken voor optimale invulling van de locatie oude bibliotheek in combinatie met de locatie van het huidige gemeentehuis.

Aan de raad,

1. Aanleiding

In het college uitvoeringsprogramma 2022-2026 staat vermeld onder punten 46 tot en met 51 dat er een gezamenlijke startnotitie wordt opgesteld voor de woongerelateerde onderwerpen. In die startnotitie, die u inmiddels is aangeboden, is aangegeven dat voor dit specifieke onderwerp, de locatie oude bibliotheek, een afzonderlijke startnotitie zal worden opgesteld. De reden hiervoor is dat het wenselijk is om zo snel mogelijk inhoudelijk aan de slag te kunnen met deze locatie als ook met de verduurzaming dan wel nieuwbouw van het gemeentehuis. Beide panden liggen op een beeldbepalende locatie in het dorpshart. Met de wetenschap dat:

- er in het gemeentehuis geïnvesteerd zal moeten worden om dit qua energielabel op het vereiste en gewenste niveau te krijgen;
- er in het gemeentehuis ook geïnvesteerd moet worden ten behoeve van regulier noodzakelijk onderhoud, dat in afwachting van besluitvorming omtrent deze ontwikkelingen op een laag pitje is gezet;
- naast deze investeringen er ook investeringen nodig zijn voor verbetering van de inrichting en de algehele uitstraling (“look and feel”);
- op de locatie van de oude bibliotheek slechts beperkte mogelijkheden voor woningbouw zijn;
- op de locatie van de oude bibliotheek mogelijkheden zijn voor nieuwbouw gemeentehuis;
- de locatie van het huidige gemeentehuis ruimere mogelijkheden biedt voor woningbouw;

is het gewenst zorgvuldig onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor beide locaties en dit, deugdelijk onderbouwd, ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

2. Beoogd resultaat

Er zal een voorstel aan uw raad opgeleverd worden om te komen tot besluitvorming over:

- Invulling van de locatie oude bibliotheek
- Verduurzaming van het huidige gemeentehuis of nieuwbouw gemeentehuis op locatie oude bibliotheek. Nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis levert geen extra woningbouwmogelijkheden op en valt daarom buiten de scope van deze startnotitie. In het geval van nieuwbouw op de locatie oude bibliotheek zult u ook geadviseerd worden over de invulling van de locatie van het huidige gemeentehuis met woningbouw.

3. Kaders

Het onderzoek beperkt zich tot de locaties oude bibliotheek en het gemeentehuis. Voor deze locaties zal het volgende onderzocht worden.

Locatie oude bibliotheek.

- Onderzocht zal worden wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw op dit perceel. Hierover zal gesproken worden met WoonFriesland. In de prestatieafspraken met WoonFriesland zijn hier afspraken over gemaakt. WoonFriesland is op de hoogte van de mogelijke andere plannen met deze locatie. In onze Woonvisie staat hierover het volgende opgenomen:
  "Dit betreft een bestaand gebouw waarin mogelijk enkele appartementen mogelijk zijn. Insteek: tot de aftoppingsgrens (€593,- peil 2017), geschikt voor één- en twee persoons huishoudens. Bij succesvolle ontwikkeling van appartementen op deze plek is ontwikkeling van gestapeld wonen op de locatie Zeester e.o. niet nodig."
- Tevens wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van nieuwbouw van het gemeentehuis op deze locatie. Een vooronderzoek heeft aangetoond dat dit in principe, qua oppervlakte, mogelijk zou moeten zijn. Indien mogelijk zullen we ook hier minimaal twee varianten opnemen in het uiteindelijke voorstel.

Locatie gemeentehuis.

- We zullen onderzoeken op welke wijze we het huidige gemeentehuis kunnen laten voldoen aan de huidige normen qua duurzaamheid (energielabel). Hier werken we enkele varianten uit, zoals de minimale variant en de optimale variant waarbij ook gekeken zal worden naar een algehele opwaardering van het gebouw, zodat het ook qua gebruik beter geschikt is om te werken volgens de laatste trends (o.a. meer digitaal vergaderen/overleggen), maar ook dat de sfeer en beleving qua kleurstelling en aankleding past bij de huidige ideeën daarover. In beide gevallen zal ook het noodzakelijke onderhoud in kaart worden gebracht. Bij de minimale variant kijken we niet slechts naar de situatie zoals die nu zou moeten zijn, maar kijken we vooruit naar de toekomstige noodzakelijke aanpassingen om te voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving, zoals b.v. geheel gasloos.
- We zullen voor deze locatie ook de woningbouwkansen in kaart brengen. Dit voor het geval gekozen wordt voor nieuwbouw van het gemeentehuis op de locatie van de oude bibliotheek. We zullen daarbij een aantal varianten in kaart brengen, zoals:
  - Gemeentehuis incl. raadszaal in combinatie met woningbouw op huidige locatie gemeentehuis.
  - Gemeentehuis zonder raadszaal. Deze wordt dan elders in de gemeente ondergebracht, ook in combinatie met woningbouw op huidige locatie gemeentehuis.
  - Qua woningbouw op de locatie van het gemeentehuis zullen de volgende opties onderzocht worden:
    - Volledig sociale woningbouw, 100% grondgebonden
    - Volledig sociale woningbouw, combinatie grondgebonden en appartementen (en wellicht mogelijkheden voor personeelshuisvesting)
    - Combinatie sociale woningbouw en enkele koopwoningen in het duurdere segment (ter dekking van de onrendabele top)

De overige kaders die voor deze onderzoeken gelden zijn:

- Het moet een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geven aan de uitstraling van dit deel van het dorp (Dorpsstraat/Kerkeglop/Kerkplein). De aanpak van beide locaties biedt een uitgelezen kans om de kwaliteit van de Dorpsstraat op beide locaties te versterken.
- De eventuele herinrichting van het Kerkplein wordt opgepakt zodra er een definitief ontwerp is vastgesteld. Daarmee wordt de inrichting van het plein volgend op het ontwerp van het gebouw.
- De plannen moeten passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie.
- De plannen moeten aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.
- De nadruk moet liggen op sociale woningbouw (huurwoningen), namelijk minimaal 75% van het aantal woonheden moet hieraan voldoen.

4. Proces

Start.
Er zal een werkgroep ingesteld worden die dit project, onder leiding van de portefeuillehouder, op pakt. De werkzaamheden starten zodra deze startnotitie is vastgesteld. Dit betekent dat we in principe eind april kunnen starten met de verdere voorbereidingen.

Voorwerk.
De werkgroep gaat aan de slag met alle voorbereidende werkzaamheden, zoals documentenstudie, onderzoek ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen enz. Er zullen offertes opgevraagd worden voor het ontwikkelen en uitwerken (grove uitwerking) van de mogelijkheden. Er zullen voorbereidende gesprekken gevoerd worden met Woon Friesland, waarbij zij uitgenodigd zullen worden deel te nemen in de werkgroep. Periode mei – september 2023.

Eerste voorontwerp.
De werkgroep gaat, samen met de externe partijen (architectenbureau('s) en/of bouwkundige bureau('s) en WoonFriesland) aan de slag met de deelonderzoeken zoals vermeld bij punt 3 "Kaders". Hier worden de eerste ruwe ontwerpen opgesteld. Met als resultaat een eerste voorontwerp van mogelijke varianten inclusief een inschatting van de kosten van realisatie. In deze fase komt ook de burgerparticipatie om de hoek kijken. Dit eerste voorontwerp zal voorgelegd worden aan inwoners en overige belangstellenden. De inbreng van deze participatie mag breed zijn, dat wil zeggen dat men vanzelfsprekend op- en aanmerkingen ten aanzien van de gepresenteerde plannen kan meegeven, maar men kan ook nieuwe varianten inbrengen. Eén en ander wel binnen de kaders zoals geschetst onder punt 3 "Kaders". Dit eerste voorontwerp, inclusief de opbrengst vanuit de participatie, zal als "tussendoor besluit" aan uw raad worden voorgelegd. Uw raad krijgt hier de mogelijkheid om aan te geven in welke richting (welke varianten en welke inbreng vanuit de participatie) het onderzoek verder moet plaats vinden. We richten ons hierbij op de raadsvergadering van maart 2024.

Tweede voorontwerp.
Naar aanleiding van de uitspraken van de raad in maart 2024 worden de gekozen varianten verder uitgewerkt. De detaillering en de financiële ramingen die daarbij horen zullen nauwkeuriger worden. Dit zal leiden tot een tweede voorontwerp. Ook dit tweede voorontwerp zal besproken worden met inwoners en overige belangstellenden. Hier kunnen door de deelnemers aan het participatietraject geen nieuwe varianten meer worden ingebracht. De participatie is nu begrensd tot de voorliggende varianten. Deze varianten zullen vervolgens, met de opgehaalde input vanuit de participatie, worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. U zal gevraagd worden te bepalen welke variant (of eventueel twee varianten) uitgewerkt kunnen worden tot een definitief voorontwerp. We richten ons hierbij op de raadsvergadering van september 2024. We zullen u dan ook daarbij nader informeren over de geschatte kosten van de vervolgfases.

Voorontwerp.
Naar aanleiding van de besluitvorming in september 2024 zal de overgebleven variant (of zullen de overgebleven twee varianten) worden uitgewerkt tot een voorontwerp. Dit voorontwerp is dusdanig concreet dat op basis hiervan besloten kan worden tot het maken van een definitief ontwerp dat uitgevoerd kan worden. In het geval er twee voorontwerpen worden gemaakt zullen deze nog de

inwoners en overige belangstellenden worden voorgelegd. Als het slechts 1 variant is die nader is uitgewerkt is dan kan dit voorstel rechtstreeks naar uw raad. In het andere geval gaat dit voorstel samen met de opbrengst uit de participatie naar uw raad. Dit is het laatste keuze moment voor uw raad. Hier wordt bepaald welke variant met eventuele aanvullende randvoorwaarden wordt uitgewerkt tot het definitieve ontwerp. We zijn dan inmiddels bij de raadsvergadering van februari 2025.

Ontwerp en aanbesteding.
Het voorontwerp wordt uitgewerkt tot definitief ontwerp. Dat wil zeggen dat de laatste details worden uitgewerkt tot een ontwerp dat gereed is voor aanbesteding. De uitkomsten van de aanbesteding zullen ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd voor de uiteindelijke gunnen. De opdracht vanuit deze startnotitie is daarmee afgerond. De projectuitvoeringsfase start. We richten ons qua besluitvorming op de raadsvergadering van juli 2025.

5. Kanttekeningen/risico's

Een belangrijk risico is de regelgeving rondom stikstof. Bij de uit te werken varianten zullen we daarom een zo nauwkeurig mogelijke inschatting maken van de risico's op dit terrein per variant.

Een ander risico is de beschikbare ambtelijke capaciteit. Doordat de Regio deal is toegekend zal dat de komende jaren extra ambtelijke inzet vergen. Aan de andere kant biedt de Regio deal misschien ook wel mogelijkheden om een deel van de onrendabele top te compenseren. Afhankelijk van hoe de werkdruk zich zal ontwikkelen als gevolg van deze ontwikkelingen zullen wij wellicht vragen om gelden beschikbaar te stellen voor (tijdelijke) personeelsuitbreiding.

6. Communicatie

Zowel bij de start als bij de momenten van burgerparticipatie zal hierover duidelijke gecommuniceerd worden via UHK, de gemeentelijke website en Chainels. Ook zal tijdens de momenten van burgerparticipatie duidelijke uitleg gegeven worden over de stand van zaken en de van toepassingen zijnde kaders en randvoorwaarden.
We zullen uw raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen door middel van memo's en/of mondelinge toelichting door de portefeuillehouder tijdens raadsvergaderingen.

7. Financiën

Voorgesteld wordt om voor de eerste twee fases budgetten voor beschikbaar te stellen, ter grootte van totaal € 44.500,--
Vanuit deze budgetten zullen de volgende zaken worden gefinancierd:

- Opstellen voorontwerp 2023
  - kosten architectenbureau e.d. € 20.000,--
  - kosten participatie € 2.500,--
- Opstellen tweede voorontwerp 2023-2024
  - Kosten architectenbureau e.d. € 20.000,--
  - Kosten participatie € 2.000,--
- Opstellen voorontwerp 2024-2025
  - Kosten architectenbureau e.d. P.M.
  - (eventueel) kosten participatie P.M.
- Definitief ontwerp en aanbesteding 2025
  - Kosten architectenbureau e.d. P.M.
  - Kosten begeleiding aanbesteding P.M.

Voorgesteld wordt dit budget voor 2023 te dekken uit het saldo van het jaarresultaat en voor 2024 en op te nemen in de begroting.

De kosten voor de laatste twee fases zullen in kaart worden gebracht bij de advisering naar aanleiding van de tweede fase.

In de op te leveren ontwerpnotities zal duidelijkheid verschaft worden over:

- Boekwaarden van de betreffende panden
- Mogelijke aankoopbijdrage van WF
- Raming sloopkosten
- Raming nieuwbouwkosten
- Kosten opwaardering huidig gemeentehuis
- Exploitatielasten per jaar

8. Juridische Zaken

Zijn op dit moment nog niet van toepassing. Eventueel later als er bijvoorbeeld een overeenkomst gesloten wordt met WoonFriesland over de realisering van (een deel van) het project.

9. Bijlagen

- Ontwerpstudie gemeentehuis Vlieland.

Vlieland, 14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Vlieland,

M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris