Raadsmemo

Van	: Burgemeester J. ten Kate
Afdeling	: Fysieke Leefomgeving
Betreft	: Vervolgonderzoek initiatief MFA IJhorst
Datum	: 12-3-2024
Registratie nr.	: ADV/24 - 17947
Zaaknummer	: Z48945

Onderwerp

Nadere verkenning initiatief MFA IJhorst (scenario onderzoek)

Doel

Ten behoeve van de opiniërende bespreking door de gemeenteraad op 26 maart aanstaande.

Toelichting

Op 7 maart 2023 werd de adviesrapportage voor een multifunctionele accommodatie (hierna MFA) in IJhorst door de dorpsraad IJhorst-Lankhorst e.o. (hierna dorpsraad) aangeboden aan de Staphorster gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2023, na een eerdere opiniërende behandeling, unaniem ingestemd met een nadere verkenning van dit initiatief waarbij de volgende kaders werden meegegeven:

1. De economische en maatschappelijke meerwaarde van het “alles onder één dak” concept moet duidelijk worden aangetoond ten opzichte van de huidige decentrale opzet waar dan een huiskamerfunctie aan toegevoegd wordt. De beide scenario’s zullen op hetzelfde niveau onderzocht en vergeleken worden zodat een objectieve afweging mogelijk is.
2. Bij het vrijkomen van bestaande locaties is de nieuwe invulling hiervan van belang. Dit zal helder moeten zijn en bijdragen aan de economische en maatschappelijke doelen. Voor de herbestemming moet er in de omgeving en het dorp draagvlak zijn.
3. Op basis van de nadere verkenning moet duidelijk worden wat voor een MFA de beste locatie zou zijn. Dit kan de locatie zijn van de sporthal maar andere locaties kunnen op voorhand niet uitgesloten worden.

Aan de hand van de gestelde kaders, de vraag die bij de raad leeft over het draagvlak voor het scenario ‘alles onder één dak’ (een MFA) en de locatiekeuze (uit het eerste rapport) is dit vervolgonderzoek vormgegeven. Dit is samen met de dorpsraad gedaan waarbij steeds voorop heeft gestaan dat het een initiatief vanuit de samenleving is. Bureau Maatwijs heeft dit onderzoek uitgevoerd en een adviesrapportage met bijbehorende bijlagen opgeleverd.

Het nu voorliggende onderzoek, dat 5 maart 2024 door de dorpsraad aan de gemeenteraad is aangeboden, heeft zich toegespitst op het eerste kader waarbij er een objectief vergelijk is gemaakt tussen de twee scenario’s. Daarnaast zijn inwoners en stakeholders betrokken geweest om hun mening te kunnen geven over het initiatief.

Opbrengst onderzoek op hoofdlijnen
Het onderzoek laat in ieder geval zien dat er in het dorp behoefte aan, en draagvlak is voor, een huiskamer voor het dorp. Wat inwoners en betrokken partijen betreft is dit in de vorm van een MFA van meerwaarde voor de leefbaarheid ten opzichte van de huidige decentrale opzet. Met name ook naar de toekomst toe. Tegelijkertijd belemmert de huidige opzet inwoners niet om deel te nemen aan activiteiten.
De economische en maatschappelijke effecten van beide scenario's zijn zo objectief mogelijk in beeld gebracht in een matrix waarbij gesteld kan worden dat in beide scenario's sprake is van voor- en nadelen.

Scenario nieuwbouw van een MFA
Nieuwbouw van een MFA geeft de kans om het optimaal in te richten naar de wensen van gebruikers en eisen op het vlak van ruimte, duurzaamheid etc. naar de toekomst toe. Ook is hier de meest winst te behalen wat betreft samenwerking (meervoudig ruimtegebruik, delen van bepaalde diensten etc.) Dit scenario kan rekenen op het meeste draagvlak in het dorp. (Hierbij de uiteindelijke locatie buiten beschouwing latend) Tegelijkertijd vraagt dit een hogere investering en leidt dit tot hogere exploitatielasten per jaar.
Ook komen er in dat scenario minimaal 2 locaties vrij waar een andere invulling voor gevonden moet worden waar ook invulling en draagvlak voor moet zijn (naast een locatiekeuze voor de MFA zelf). Tegelijkertijd vertegenwoordigen deze locaties dan ook weer een zekere waarde.

Scenario behoud van sporthal en school met nieuwbouw van een huiskamer
Dit scenario gaat uit van behoud van de sporthal en school en nieuwbouw van een huiskamer (los van de uiteindelijke locatie). Het behoud van de sporthal en school is vanuit een (gebouw)technisch oogpunt goed haalbaar. De Poele is hierbij buiten beschouwing gelaten vanwege de technische staat en het toekomstperspectief van het gebouw zoals in het rapport wordt toegelicht.
In de bestaande panden moet dan wel geïnvesteerd worden om tot een levensduurverlenging te komen van 25 jaar. Het totaal van dit scenario leidt tot een lagere investering en lagere jaarlijkse exploitatielasten. Tegelijkertijd moet hierbij wel gerealiseerd worden dat de sporthal qua maatvoering niet meer voldoet aan de huidige eisen wat effect heeft op de bruikbaarheid ervan. En is ook duidelijk dat er eerder dan bij totale nieuwbouw opnieuw geïnvesteerd moet worden.

Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek kan de gemeenteraad een keuze maken voor één van de twee scenario's. Deze keuze geeft richting aan het vervolg waarmee ook invulling kan worden gegeven aan de andere twee kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld. Met dit raadsmemo wil het college de raad graag een aantal overwegingen meegeven die kunnen helpen bij het maken van die keuze.

Behandeladvies

Voorgesteld advies van het college van B&W aan de gemeenteraad

- Spreek als raad duidelijk een voorkeur uit voor één van de twee scenario's.
    - Zonder een duidelijke keuze is er geen mogelijkheid om invulling te geven aan de twee andere kaders die de raad mee heeft gegeven en belangrijk vindt.
    - Het onderzoek biedt de nodige handvatten voor het vervolg maar laat ook zien dat er nog meer duidelijk moet worden voordat een finale keuze en investeringsbesluit genomen kan worden.
- Verzoek het bestuur om:
    - Aan de hand van de benodigde stappen/deelresultaten voor een volgende fase (in het onderzoek benoemd en uitgewerkt als definitiefase, zie pagina 40) een inschatting te maken van de benodigde ambtelijke capaciteit en het benodigde krediet om deze fase vorm te geven en laat de raad hier een besluit over nemen.

Vervolg

Als de gemeenteraad het bestuur daartoe verzoekt kan er daarna een uitwerking gemaakt worden van de benodigde ambtelijke capaciteit en het benodigd krediet om het vervolg vorm te geven. Deze kan daarna, in de vorm van een raadsvoorstel, aan de raad ter bespreking en besluitvorming worden aangeboden.

Zoals in het rapport aangegeven wordt met dit vervolgonderzoek de initiatieffase afgesloten. In een volgende fase, de definitiefase, moeten dan onder andere een businesscase worden opgesteld aan de hand van het gekozen scenario; locatieonderzoek worden gedaan en een Programma van Eisen worden opgesteld. Ook is het sluiten van een intentieovereenkomst met betrokken partners dan aan de orde.

Op basis van deze fase zou de raad dan de ruimtelijke en financiële kaders echt vast moeten stellen waarna naar een definitief ontwerp en besluit toegewerkt kan worden.

Bijlages

- *2024-02-21 Rapportage scenario onderzoek voorzieningen IJhorst_versie 1.1* met bijbehorende bijlagen:
  1. Inloopavond IJhorst
  2. Fotorapportage VV IJhorst
  3. fotorapportage De Poele
  4. fotorapportage Gymzaal IJhorst
  5. fotorapportage Iekmulder
  6. Beoordelingsmatrix