

Memo

Datum:
10 oktober 2023

Onderwerp: Standpuntbepaling m.b.t. plan verplaatsing Oranjevereniging.

Ter attentie van: College.

Afzender: R. Schouwaert.

Beoordeling aangepast plan.

Het aangepaste plan is op 21 augustus j.l. ontvangen en ambtelijk beoordeeld. Het ziet er gedegen uit en er is zichtbaar tijd in gestopt. Daarvoor is waardering. Desalniettemin wordt het plan nog steeds door de gemeente niet gezien als ruimtelijk en economisch aanvaardbaar c.q. uitvoerbaar. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn:

- Compleetheid plan

Er ligt nu (voor het eerst) een compleet stuk waarin de wensen van de OVV zijn weergegeven en de zaken zijn uitgewerkt. Eerder aangeleverde plannen waren inhoudelijk onvoldoende onderbouwd. De inhoud en strekking van de informatie is op hoofdlijnen evenwel nog steeds hetzelfde. De OVV heeft ambities en wil een grootschalige hal plaatsen.

- Toepassing eisen voor gebruik

Onduidelijk is van welk programma van eisen wordt uitgegaan en hoe de OVV denkt om te gaan met de eisen die van toepassing zijn voor het gebruik, geluid, brandveiligheid en ventilatie (bouwbesluit, brandveilig gebruik). Dit terwijl bijv. in het plan en de begroting onder meer ook uitgegaan wordt van een kinderdagverblijf/BSO. Ook is onduidelijk hoe het houden van kleindierenshow Gallinova, vogelshows etc zich verhouden tot van een kinderdagverblijf (GGD/allergieën).

- Aantal evenementen

Het aantal dagen evenementen is meer dan nu is toegestaan op het huidige Oranjeterrein. Als gemeente moeten we een standpunt innemen wat acceptabel is op de beoogde nieuwe locatie. Er wordt bijv. uitgegaan van plaatsing van de kermis aan de Oude Zeumerseweg (nu aan Roelenengweg is dat een kermis van 14 dagen). Onduidelijk is ook of de exploitant van de kermis een locatie buiten het centrum geschikt vindt.

- Financiële begroting

Het valt op dat de begroting naar sluitend is toegeschreven:

- Er wordt uitgegaan dat er inkomsten zijn van een kinderdagverblijf. Het is onduidelijk of de hal die beoogd wordt qua programma van eisen aan deze

eisen voldoet. Daarnaast is het niet bekend of er zich daadwerkelijk een kinderdagverblijf wil vestigen. Als deze vestiging niet doorgaat heeft dit behoorlijk negatieve impact op de begroting.

- Het is onduidelijk waar de 'gemeentelijke' subsidie van € 25.000,-- 'duurzame bouw' op is gebaseerd in de begroting.
- Voor 't Grieze Veen wordt een bijdrage aan gemeente Barneveld gevraagd van € 50.000,-- voor binnenruimtes/kleedruimtes. Hier is in het aangevraagde budget voor 't Grieze Veen in het MIP geen rekening mee gehouden. Omdat de afspraak was dat 't Grieze Veen gebruik zou mogen maken van de hal.
- In de financiële begroting wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar (maximale termijn conform regels belastingdienst op bedrijfspanden). Het is de vraag of dit gelet op ervaring een realistisch uitgangspunt is. Qua jaarlijkse kosten maakt het namelijk nog al een verschil of er bijvoorbeeld een termijn van 30 of 50 jaar gehanteerd wordt.
- Ondanks het voornemen om de incidentele kosten te beperken en incidentele baten te maximaliseren, lijkt het onvermijdelijk dat er een lening aangetrokken moet worden. Het is onduidelijk of al is onderzocht of de OVV een annuïtaire lening kan krijgen (en tegen welke voorwaarden en rente)?
- In het integrale plan wordt in de begroting stichtingskosten nieuwbouw OVV is bij de post 'vergoeding gemeentelijke plankosten' het volgende aangegeven: "NB: uurtarieven zijn gehandhaafd conform basis, maar behoeven mogelijk neerwaartse bijstelling.". De plankosten scan en bijhorende uurtarieven zijn wettelijk vastgesteld door de minister en zijn daarmee niet bij te stellen. Daarmee is deze post niet realistisch ingeschat.
- Op pagina 16 van het integrale plan staat in voetnoot 5 het volgende opgenomen: "NB: in een eerdere – door de gemeente (dhr. J. Abrahamse) – opgestelde conceptbegroting voor deze planontwikkeling werd een vergoeding voor leges (bestemmingsplan en bouwvergunning) aangehouden op € 30.000. De gemeente wordt dan ook gevraagd deze richting gestand te doen.". De plankosten scan is het wettelijke vastgestelde middel om de plankosten te bepalen waar bijstelling niet mogelijk is. Bouwleges worden bepaald in een verordening als percentage van de bouwkosten waarvan niet kan worden afgeweken.
- Voor Floralia en Scouting is in het integrale plan nu een 'uitbreidingsoptie' opgenomen, een aanvulling aan het beoogde bouwplan. Eerder werd verondersteld dat de afmeting van de hal benodigd was voor wagens van Floralia. Niet duidelijk is wie die uitbreidingsoptie gaat bekostigen. Daarnaast is onbekend of de Floralia dan wel de scouting de dan geldende maandlasten kunnen en willen dragen.
- T.a.v. van onderzoeken wordt ervan uitgegaan dat geen sprake is van bodemsanering of archeologisch vervolgonderzoek. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, dan lijkt daarvoor geen ruimte in de begroting.