Raadsvoorstel

Onderwerp	: voorkeurslocatie nieuwbouw Leghe Polder met functioneel programma van eisen
Zaaknummer	: 586155
Behandelaar	: Hans Vincken
Status	: Openbaar

Besluit om

1. in te stemmen met de locatiekeuze voor de toekomstige nieuwbouw van dorpshuis de Leghe Polder aan de Schoolstraat.(huidige locatie)
2. het functioneel programma van eisen als uitgangspunt te nemen voor de toekomstige nieuwbouw van het dorpshuis.
3. kennis nemen van de intentie-afspraken met het stichtingsbestuur van de Leghe Polder.

Inleiding

In de raadsvergadering van 11 juli 2023 is het rapport 'onderzoek toekomstige behoefte maatschappelijk vastgoed kern Beuningen' door uw raad besproken. U heeft in grote lijnen de conclusies uit dit rapport overgenomen. Een van deze conclusies is dat de Leghe Polder als gebouw op een aantal fronten te kort schiet en nieuwbouw wenselijk is. Op basis hiervan heeft u ons college een drietal vervolgopdrachten verstrekt, te weten:

- voer een ruimtelijke verkenning uit naar een mogelijke nieuwbouwlocatie voor de Leghe Polder;
- stel een functioneel programma van eisen op voor de beoogde nieuwbouw van de Leghe Polder;
- voer een verkenning uit naar de toekomstige eigendomssituatie en exploitatievorm bij vervangende nieuwbouw.

Wij hebben u bij brief van 2 mei 2024, kenmerk ui24.00190 geïnformeerd over de voortgang van het project. Daarnaast heeft ons college in deze brief aangegeven dat de uiteindelijke besluitvorming over de locatiekeuze en het programma van eisen is voorbehouden aan uw raad. Daartoe strekt dit voorstel.

Winstwaarschuwing

Net als alle andere plannen en beleidsvoornemens ondervindt dit project veel hinder van het dramatisch verslechterde financiele perspectief van onze gemeente. Dit beperkt ons in een voortvarende aanpak. Daarnaast is ook de netcongestie bij nieuwbouw een groot probleem. Zolang er geen duidelijkheid komt wanneer dit probleem is opgelost, is het maken van een realistische planning zeer onzeker.

Beoogd effect

Het aanwijzen van een gedragen beoogde nieuwbouwlocatie voor het dorpshuis geeft duidelijkheid aan bestuur, gebruikers en samenleving en is van belang voor het vervolgtraject. Het programma van eisen geeft inzicht in de vertaling van de vraag naar gewenste functies, aantal m2 en benodigde ruimten. Het totaal aan gewenste m2 moet passend kunnen zijn op de voorgestelde locatie.

Argumenten

1. *De ruimtelijke verkenning heeft een aantal potentiele locaties onderzocht en beoordeeld.*

In de ruimtelijke verkenning naar een mogelijke nieuwbouwlocatie zijn de volgende locaties onderzocht, te weten de huidige locatie aan de Schoolstraat, het Asdonck terrein, het Mauritsplein, locatie omgeving Bernhardstraat en de huidige locatie van zwembad de Plons. Voor de beoordeling van deze locaties zijn een aantal objectieve criteria opgesteld waaraan deze locaties zijn getoetst. Deze criteria luiden als volgt:

- ligging/situering van de locatie en de stedenbouwkundige inpassing;
- de grootte van de locatie;
- de bereikbaarheid en beschikbaarheid van de locatie;
- de effecten en/of meerwaarde van de voorziening op de omgeving;
- het standpunt van het stichtingsbestuur en de huidige gebruikers.

De uitgevoerde ruimtelijke verkenning wijst uit dat de huidige locatie aan de Schoolstraat de meest geschikte locatie lijkt. De locatie wordt gedragen door het stichtingsbestuur en de huidige gebruikers. De omgeving is al jaren bekend met het dorpshuis. De locatie geeft ook de meeste meerwaarde aan het huidige (winkel-) centrum én versterkt de overige centrumvoorzieningen. Tot slot maar zeker niet onbelangrijk, op deze plek in het hart van de dorpskern kan het meest recht worden gedaan aan het streven om het dorpshuis 'de huiskamer' van Beuningen te laten zijn.
Al met al is dit voor ons college voldoende aanleiding om de huidige locatie aan de Schoolstraat als voorkeurslocatie aan uw raad voor te dragen en als vertrekpunt te hanteren voor het vervolgtraject.
De ruimtelijke verkenning met afwegingen is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

2.1 *Het opstellen van een functioneel programma van eisen biedt inzicht in de benodigde m2 vloeroppervlakte om de gewenste functies en gebruikers te kunnen huisvesten.*
Wij hebben in samenwerking met het bestuur van de Leghe Polder, daarbij ondersteund door het bureau Drijver & Partners, een programma van eisen opgesteld wat als uitgangspunt dient voor de verdere uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw.
De belangrijkste uitgangspunten bij het opstellen van het programma van eisen zijn:

- het gebouw moet multifunctioneel gebruikt kunnen worden; ruimten specifiek voor één gebruiker (tenzij door de aard van het gebruik niet mogelijk) past niet in het concept;
- de ruimten moeten zo flexibel mogelijk ingedeeld kunnen worden;
- het gebouw moet toekomstbestendig zijn en voldoende groeipotentie hebben;
- het gebouw moet beschikken over een uitvoeringszaal voor muziek, toneel, zang en dans;
- het moet een gebouw zijn voor iedereen.

Bij de totstandkoming van het programma zijn de huidige gebruikers intensief betrokken. Ook is rekening gehouden met de vragen die vorig jaar bij het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed naar voren kwamen zoals de wens voor een uitvoeringszaal voor toneel, zang en dans met adequate licht- en geluidvoorzieningen en ruimte voor kunst en cultuur.

Naast de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het programma van eisen is ook rekening gehouden met het gevoelde tekort aan zaalruimte wat nu al bestaat. Dit tekort laat zich verklaren doordat het huidige dorpshuis dateert van 1966 en het gebouw geen gelijke tred heeft gehouden met de bevolkingsgroei van de kern Beuningen.

2.2 *Het programma van eisen nader beschouwd*
Zoals onder punt 2.1 aangegeven, is bij het opstellen van het voorliggende programma van eisen veel aandacht besteed aan en ruimte gereserveerd voor de inbreng van de huidige gebruikers. Door de gebruikers is hier optimaal gebruik van gemaakt.
Bij de terugkoppeling van het conceptprogramma van eisen was er over het algemeen een brede herkenning en instemming. Uitzondering is de Vereniging voor Senioren Beuningen. Deze grote gebruiker van het dorpshuis maakt zich zorgen of de gecreëerde extra m2 toereikend zijn om al haar activiteiten nu en in de toekomst bij een groeiend (want vergrijzend Beuningen) aantal leden te huisvesten. Daarnaast opteert zij voor een eigen ruimte voor haar inloopfunctie voor eenzame senioren. Een eigen ruimte staat echter haaks op het uitgangspunt om alle ruimten zoveel als mogelijk multifunctioneel te gebruiken.

Wij erkennen dat het lastig is om met zekerheid te zeggen dat de voorgestane groei van het aantal m2 ook voor de langere termijn toereikend zal zijn. Het gepresenteerde programma van eisen biedt een behoorlijk aantal extra m2 ten opzichte van de huidige ruimte. Daar waar het huidige dorpshuis 1955 m2 groot is, verdeeld over kelder, begane grond en 1e verdieping gaat de nieuwbouw volgens het programma van eisen uit van 2625 m2 bij een beweeg-box en 2850 m2 bij een gymzaal, een groei van rond de 25%. Daarnaast biedt de realisatie van een nieuw gebouw alle mogelijkheden om een optimale ruimte-indeling te maken en verkeersruimten tot een minimum te beperken.
Anderzijds en dat is ook de mening van het stichtingsbestuur, elke m2 extra heeft, los van de investeringskosten, uiteraard gevolgen voor de exploitatie van het gebouw. Ook heeft het stichtingsbestuur uitgesproken dat zij voorstander zijn van een overzichtelijk en gezellig dorpshuis met de huiskamer van Beuningen als doel. Een 'ongebreidelde groei' van het aantal m2 heeft het risico in zich dat dit zou kunnen leiden tot een zalenverhuurcentrum zonder hart.

2.3 *Gymzaal of beweeg-box*
Onderdeel van het programma van eisen is een sportfaciliteit gebaseerd op de huidige gymzaal. In onze gemeente heeft sporthal de Tinnegieter de hoofdfunctie voor het onderdak bieden aan de activiteiten van de binnensportverenigingen. De gymzaal in de Leghe Polder is aanvullend aan de Tinnegieter voor met name het basisonderwijs en voor tafeltennis en jeugdsportactiviteiten. De huidige gymzaal wordt intensief gebruikt en dient zeker terug te komen in het dorpshuis. Voor de exploitatie van het dorpshuis is de aanwezigheid van een sportfaciliteit een aanwinst. De vorm waarin de sportfaciliteit terug dient te komen, is nog een punt van onderzoek.
Een 'veilige' keuze is de keuze voor een traditionele gymzaal waarin het huidige gebruik op dezelfde wijze kan worden voortgezet. Heel recent is er een nieuw ontwikkeling op dit gebied, nl. de zogenoemde beweeg-box. De beweeg-box biedt zeker voor het basisgymonderwijs veel nieuwe mogelijkheden en technologische toepassingen die uitnodigt tot meer bewegen, eenvoudiger in kwadranten is onder te verdelen waardoor er in kleine groepjes met verschillende sportonderdelen kan worden gewerkt. Ook voor yoga en dans wat nu in de Leghe Polder onderdak heeft, biedt een dergelijke box mogelijkheden.
Ons college vindt de beweeg-box een mooie innovatieve aanvulling op het programma van eisen en heeft hiervoor een lichte voorkeur. Het concept is nog maar op een beperkt aantal plaatsen in ons land toegepast, waardoor er nog niet zoveel ervaringen zijn. Aangezien het aantal m2 van een traditionele gymzaal of een beweeg-box elkaar niet zoveel ontlopen en ook de kostprijs niet veel verschilt, willen wij in dit stadium de keuze nog openhouden.

2.4 Het voorliggend programma van eisen biedt een mooi uitgangspunt voor een verdere uitwerking en verfijning naar een voorlopig ontwerp
Het functioneel programma van eisen van Drijver & Partners gedateerd 1 augustus 2024 is erin geslaagd een uitgebalanceerd programma te presenteren waarin rekening is gehouden met groei, de wensen van de huidige gebruikers (grotendeels) zijn vertaald en gehoor is gegeven aan de wensen die uit het behoefteonderzoek maatschappelijk vastgoed komen zoals een multifunctionele uitvoeringszaal.
Zoals ook in het programma is aangegeven, ligt er nu een basis waar vanuit verder gewerkt kan worden. In een volgende fase kan een stedenbouwkundige schets en stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld, waarna een architect aan de hand hiervan een eerste schetsuitwerking kan maken.

3.1 Een samenwerkingsovereenkomst legt de uitgangspunten, rollen en verantwoordelijkheden vast die het gemeentebestuur en het stichtingsbestuur overeenkomen tijdens het realisatieproces
Wij hebben in het voortraject al een aantal keren met het stichtingsbestuur gesproken. Beide partijen hechten eraan om in dit stadium waarin het project verkeert een aantal uitgesproken intenties vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst stellen wij op nadat dit voorstel in uw raad is vastgesteld.

Intenties die wij in ieder geval terug laten komen in de overeenkomst zijn:

- het in gezamenlijkheid realiseren van een multifunctioneel sociaal cultureel centrum inclusief de visie;
- het eigendom van de nieuwe accommodatie met ondergrond wordt ondergebracht bij de gemeente;
- het stichtingsbestuur ziet graag een 'waardering' terug voor de inbreng van het bestaande dorpshuis met ondergrond in het project;
- het groot onderhoud van het nieuwe gebouw is verantwoordelijkheid gemeente, dagelijks onderhoud verantwoordelijkheid stichtingsbestuur;
- stichtingsbestuur is verantwoordelijk voor exploitatie en beheer van het nieuwe gebouw; de exploitatievorm is nog onderwerp van onderzoek en overleg;
- het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de regie in de ontwikkeling van het project nieuwbouw sociaal cultureel centrum en opdrachtgever voor de bouw;
- zodra er meer duidelijkheid komt over de termijn van realisatie, zal er een tijdlijn worden opgesteld.

Het vervolg

Met de vaststelling van dit voorstel door uw raad, te weten de keuze van de voorkeurslocatie voor de nieuwbouw en het vaststellen van het voorliggende programma van eisen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de toekomstige nieuwbouw, wordt de 2e fase van dit project afgesloten. De 1e fase had betrekking op het behoefteonderzoek naar maatschappelijk vastgoed. De volgende fase wordt nu opgeschort in afwachting van de integrale afweging van de grote opgaven in relatie tot de schaarse financiële ruimte.

Kanttekeningen

1.1 Netcongestie is een dynamisch probleem

Hoe de netcongestie zich gaat ontwikkelen blijft onzeker. Uitgaande van een duurzaam gebouw en rekening houdend met een all-electric uitvoering, is een groot verbruik aansluiting noodzakelijk. Toekenning van een dergelijke aansluiting is de komende jaren hoogst onzeker. Er is op dit moment geen duidelijkheid wanneer er weer grootverbruik aansluitingen gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Nieuwbouw in een bestaande woonomgeving is lastiger dan in de 'vrije ruimte'

Het mag duidelijk zijn dat de sloop en nieuwbouw van het dorpshuis op de huidige locatie meer creativiteit en uitdaging vraagt bij architect en bouwer dan op een andere vrije ruimere locatie.

1.3 Het opschorten van dit project vraagt om extra samenwerking met partijen om het ruimte-tekort tijdelijk te verhelpen

Met de beoogde nieuwbouw wordt tegemoetgekomen aan het al langer gevoelde gebrek aan zaalruimte. Nu het project waarschijnlijk vertraging oploopt, willen wij in overleg treden met andere partijen waaronder Perspectief om te bezien of er intensiever met elkaar samengewerkt kan worden om de schaars beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken.

Financiën

Indicatieve bouwkostenraming

Het bureau Drijver & Partners heeft op ons verzoek het programma van eisen voorzien van een indicatieve kostenraming. Deze raming is gebaseerd op het aantal m2 in het programma afgezet tegen bestaande kengetallen van bouwkosten uit het Bouwkostenkompas april 2024. De raming komt uit op een totaalbedrag van rond de €14.000.000 inclusief btw. In deze raming is rekening gehouden met allerlei bijkomende kosten maar exclusief sloopkosten en (eventueel) tijdelijke huisvestingskosten. Uiteraard is dit bedrag nog met vele 'mitsen en maren' omgeven, maar het geeft wel een indicatie van de investeringskosten.

Voorbereidingskrediet nog niet aan de orde

Om de voorbereidingen voor dit project voort te zetten en de kosten die hiervoor gemaakt worden te kunnen dekken, is er een voorbereidingskrediet nodig. Een voorbereidingskrediet wordt aangewend voor een verdere uitwerking en verfijning van het programma van eisen, een stedenbouwkundige verkenning en advies, architectenkeuze en opstellen voorlopig ontwerp, opstellen definitief ontwerp en wijzigen van het omgevingsplan. Als het plan gereed is voor behandeling in de gemeenteraad, zal er een definitief kredietvoorstel worden voorgelegd.
Het aanvragen van een voorbereidingskrediet voor de verdere voorbereiding van dit project is eerst aan de orde nadat uw raad komend jaar een integrale afweging heeft gemaakt tussen de verschillende grote investeringsprojecten. Pas dan wordt duidelijk welk tijdpad dit project gaat lopen.

Duurzaamheid
Door te kiezen voor de voorkeurslocatie aan de Schoolstraat verandert er niet wezenlijk veel voor de woonomgeving, omdat het huidige dorpshuis al sinds 1966 op deze locatie gevestigd is. Mogelijk dat de uiteindelijke uitvoering van het gebouw meer ruimtebeslag in de omgeving vraagt, maar een mooie nieuwe uitstraling kan ook een verrijking zijn voor de woonomgeving.

Communicatie
De communicatie rondom dit project gaat in nauwe afstemming met het stichtingsbestuur. Zij kennen de gebruikers als geen ander en hebben voldoende communicatiemogelijkheden.

Bijlagen
- Bijlage 1: ruimtelijke verkenning
- Bijlage 2: functioneel programma van eisen nieuwe Leghe Polder (Drijver & Partners 1 augustus 2024)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester