Raadsvoorstel

Zaaknummer 1527201

Onderwerp:

MFC Hagestein/ Vaststelling ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan

Vergaderdatum raad: 3 juli 2025

Geheim: Nee
Steller: Gonnie van den Dungen
Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het MFC en zes woningen aan de Vogelenzangseweg in Hagestein inclusief de nota van beantwoording vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan de Boomgaard voor de ontwikkelingen in de Boomgaard vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
3. In te stemmen met de voorgestelde verkeersmaatregelen rond het nieuw te bouwen MFC in de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg;
4. De investering voor de voorgestelde verkeersmaatregelen van € 1.547.800 op te nemen in de investeringsplanning jaarschijf 2027 en de bijbehorende kapitaallasten van € 69.660 te verantwoorden in de meerjarenbegroting 2026-2029 vanaf 2028 op de kostenplaats Verkeersmaatregelen.

Inleiding

Op 5 juni 2024 heeft u de dorps(woon)visie Hagestein vastgesteld. De dorps(woon)visie geeft twee mogelijke locaties voor de realisering van een Multifunctioneel Centrum (MFC) in Hagestein en bepaalt dat de uitbreiding van de woningvoorraad in Hagestein in het kader van de vitaliteitsregeling plaatsvindt aan de zuidoostkant van Hagestein, de percelen van de gemeente (de locatie van huidige THV2) en LEKSTEDEwonen aan de Achterweg. In dezelfde vergadering heeft u ook een besluit genomen over de voorkeurslocatie voor het MFC, namelijk de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg.

Voor de potentiële woningbouwlocatie wordt nu een stedenbouwkundig schetsontwerp en aansluitend een stedenbouwkundig plan in samenwerking met LEKSTEDEwonen opgesteld. Voor de Boomgaard hebben we een stedenbouwkundig programma van eisen (hier ook wel ruimtelijk kader genoemd) opgesteld, op basis waarvan het MFC en een zestal woningen door LEKSTEDEwonen gerealiseerd kunnen worden. Dit stedenbouwkundig programma van eisen is de eerste stap in een reeks opeenvolgende stappen en moet uiteindelijk leiden tot de realisering van het MFC en de zes woningen door LEKSTEDEwonen.
Het stedenbouwkundig programma van eisen bepaalt de positionering van het gebouw, de positionering van de woningen, de ontsluiting voor autoverkeer, de parkeeroplossingen en de oplossingen voor watercompensatie en Flora en Fauna. Daarnaast zijn er ook beeldkwaliteitseisen opgenomen, die in een apart beeldkwaliteitsplan zijn vervat. Wij stellen u nu voor het stedenbouwkundig programma van eisen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

In samenhang met het besluit voor de voorkeurslocatie voor het MFC heeft u aandacht gevraagd voor veilige fietsverbindingen tussen Hoef en Haag en het MFC en Hagestein. Daarom gaat dit

voorstel voor het stedenbouwkundig programma van eisen vergezeld van een verbeterplan voor de fietsverbindingen tussen Hoef en Haag en het MFC en Hagestein en de nodige verkeersmaatregelen. Wij stellen u voor ook het schetsontwerp verkeersmaatregelen vast te stellen.

Met deze besluiten worden nog geen uitvoeringskredieten gevraagd. Wel worden de financiële gevolgen van de besluiten inzichtelijk gemaakt. Op een later moment volgen de kredietvoorstellen. Zie hiervoor de financiële paragraaf.

Beoogd effect

- Een nieuw bruisend hart voor de kern Hagestein, waar verschillende functies in hun onderlinge samenhang elkaar versterken.
- Voorzien in de huisvestingsbehoefte van de OBS Mr. Vos.
- Voorzien in de groeiende behoefte van kinderdagopvang en BSO.
- Een groene, recreatieve verbinding tussen Hagestein en de plas.
- Veilige fietsverbindingen tussen Hoef en Haag en het MFC en Hagestein.

Argumenten

1.1 Het ruimtelijk kader geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen waaraan bij de ontwikkeling en realisering van het MFC en de woningbouwontwikkeling moet worden voldaan.
Een ruimtelijk kader of een stedenbouwkundig programma van eisen geeft aan hoe het MFC en de woningen op de locatie zijn gepositioneerd ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de omgeving, hoe de ontsluiting is geregeld, hoe de fietsverbindingen zijn vormgegeven, hoe de watercompensatie en de ecologische zone is geregeld, enz. Met andere woorden: het zijn de randvoorwaarden en eisen waarmee rekening moet worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan. Dat is aan de ene kant de uitwerking van de bouwplannen en aan de andere kant de inrichting van de openbare ruimte en de wisselwerking daartussen.
Wij verwijzen hierbij naar bijlage 1 '25431 Hagestein SPVE MFC Vogelenzangseweg 22 mei 2025'.

1.2 Het ruimtelijk kader is de basis voor de later aan te vragen BOPA1 (zie ook vervolgstappen).
Het ruimtelijk kader is de basis voor de BOPA1-procedure, waarmee de planologische titel voor de bouw wordt verkregen. Het ruimtelijk kader zal integraal worden opgenomen in de ETFAL (de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, voorheen ruimtelijke onderbouwing) en vormt de basis voor de onderzoeken die in het kader van de BOPA1-procedure moeten worden doorlopen, zoals het akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek etc. Een groot deel van deze onderzoeken is al uitgevoerd. Na het vaststellen van het ruimtelijk kader wordt zo snel mogelijk ook de aanvraag voor de BOPA1 ingediend.

1.3 Het ruimtelijk kader heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.
In de voorbereiding van dit besluit hebben er twee bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden, één voor de direct omwonenden en één inloop voor de gehele gemeenschap, overig belanghebbenden en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en is gevraagd om input om de plannen te kunnen aanscherpen.
Het ruimtelijk kader heeft daarnaast in het kader van de gemeentelijke Participatie- en inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarin mensen hebben kunnen reageren op het plan. In de bijgevoegde nota van beantwoording zijn de reacties van een antwoord voorzien. Zowel het ruimtelijk kader als de nota van beantwoording zijn niet gericht op een rechtsgevolg en kunnen dus niet direct als grondslag voor een beroep dienen. De relevante beslissing is de uiteindelijke BOPA-vergunning zelf. Die volgt later in het traject.

1.4 De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot wezenlijk andere inzichten.
De reacties hebben voornamelijk betrekking op de locatie in relatie tot de verkeersdruk in Hagestein en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Hoewel de locatiekeuze niet aan de orde is, hebben wij wel een antwoord gegeven op de onderliggende argumenten. Die spelen immers ook een rol in de latere BOPA-procedure en de daarin opgenomen ETFAL (voorheen ruimtelijke onderbouwing).
De binnengekomen reacties geven geen aanleiding om het plan wezenlijk te veranderen. Bij de ETFAL en daarin opgenomen onderbouwing zullen een aantal zaken wel aangescherpt worden.
Wij verwijzen u verder naar bijlage 2 'De nota van beantwoording met excelsheet'.

1.5 Het ruimtelijk kader biedt additioneel ruimte om zes woningen te bouwen.
In 2024 heeft u de dorps(woon)visie vastgesteld. Naast twee mogelijke locaties voor het MFC bepaalt de dorps(woon)visie dat de uitbreiding van de woningvoorraad volgens de vitaliteitsregeling (bouw van max. 50 woningen) in de ENG plaatsvindt. Er is niet voorzien in potentiële andere woningbouwlocaties. De bouw van zes woningen in de Boomgaard wijkt daarmee af van de dorps(woon)visie, maar biedt wel additioneel ruimte om op korte termijn zes woningen te bouwen.
Deze zes woningen worden gerealiseerd in het kader van de provinciale kernrandzoneregeling en gaan niet ten koste van de 50 woningen in de ENG die in het kader van de vitaliteitsregeling worden gerealiseerd.
Wij verwijzen u verder naar bijlage 1 '25431 Hagestein SPVE MFC Vogelenzangseweg 22 mei 2025'.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan stelt eisen aan de ruimtelijk kwaliteit van de te realiseren bouwplannen in de Boomgaard.
Het beeldkwaliteitsplan is een uitbreiding op de welstandsnota, totdat de welstandsnota wordt herzien. Daarna wordt het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee het doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en is toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bij de vergunningaanvraag voor de bouw van het MFC en de zes woningen.
Wij verwijzen u naar bijlage 3 'Hagestein, beeldkwaliteitsplan de boomgaard' d.d. 10 april 2025.

3.1 Het fietsen wordt gestimuleerd met het versterken van de fietsstructuur.
Het mobiliteitsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden heeft onder ander als doel het stimuleren van fietsen en het ontmoedigen van het gebruik van de auto. Manieren waarop fietsen kan worden gestimuleerd zijn het versterken van de fietsstructuur, de fietsers voorrang geven boven de auto en vrij liggende fietspaden. In de bijgevoegde notitie worden een aantal voorstellen gedaan die de fietsstructuur tussen het MFC en Hoef en Haag verbeteren. Deze maatregelen bevatten onder ander:

- De inrichting van de Hoevenweg als fietsstraat en de logische aansluiting op de Reijersteinseweg, waardoor fietsers vanuit Hoef en Haag logischerwijs die route kiezen. In verband daarmee wordt de fietsenstalling bij het MFC alleen vanuit het noorden aangesloten en komt er vanaf de Vogelenzangseweg alleen een aansluiting voor fietsers tussen de Achterweg en de Stuwstraat. Op deze manier denken wij de fietsers uit Hoef en Haag naar het MFC los te koppelen van het autoverkeer. Zolang echter de huidige OBS Mr. Vos aan de Bongerd en THV2 blijft bestaan, zullen fietsers naar verwachting gebruik blijven maken van de Vogelenzangseweg.
- Er wordt een fietsverbinding gemaakt tussen de Hoevenweg en het Hoevensteinse lint. Op basis van de in 2024 uitgevoerde fietsentelling op de Hoevenweg bleek dat veel fietsers tussen Hoef en Haag en de kern Hagestein de route via de voetpad Rondeelpad richting Hoef en Haag nemen, tot ergernis van de bewoners aan het Rondeelpad. Met de fietsverbinding tussen de Hoevenweg en het Hoevensteinse lint wordt een vrij liggend fietspad gerealiseerd naast het voetpad. De verwachting is dat hierdoor meer mensen gebruik zullen maken van deze

fietsroute.
- De aanleg van een fietsroute door de Boomgaard aan de oostzijde van het MFC. Hierdoor worden fietsers ten oosten van het MFC gestimuleerd om het fietspad te gebruiken. Dit is met name van belang wanneer de woningbouwlocatie de ENG wordt ontwikkeld, omdat dan ook meer kinderen uit dat deel van Hagestein naar de het MFC zullen gaan. Bovendien is het een veilige (omrij)route voor de schoolgaande kinderen vanuit Hoef en Haag naar de huidige OBS Mr. Vos en THV2.

Meer informatie vindt u in bijlage 4 'Verantwoording schetsontwerp MFC Boomgaard Hagestein v3' d.d. 26 mei 2025.

3.2 Met de voorgestelde maatregelen wordt de veiligheid van fietsers en voetgangers sterk verbeterd.
U heeft bij uw besluit van juni 2024 aandacht gevraagd voor de veiligheid van fietsers en voetgangers. Daarbij is overwogen dat de locatie de Boomgaard voldoende veilig is voor fietsers en voetgangers als het sluipverkeer is geweerd uit het dorp en het gemotoriseerd schoolverkeer zich houdt aan de schoolroute. Naast de versterking van de fietsstructuur, waardoor de confrontatie tussen fietsverkeer en autoverkeer zoveel mogelijk wordt vermeden, worden er ook voorstellen gedaan voor de herinrichting van een deel van de Vogelenzangseweg ter bescherming van fietsers en voetgangers en het instellen van verplichte rijrichtingen en een inrijverbod op de Achterweg gedurende spitsuren.

3.3 Met de voorgestelde maatregelen wordt tegemoetgekomen aan de wens van de raad om aandacht te geven aan de veiligheid van fietsers en voetgangers.
U heeft bij uw besluit van juni 2024 aandacht gevraagd voor de veiligheid van fietsers en voetgangers. Daarbij heeft hij overwogen dat de locatie de Boomgaard voldoende veilig is voor fietsers en voetgangers als het sluipverkeer is geweerd uit het dorp en het gemotoriseerd schoolverkeer zich houdt aan de schoolroute.

3.4 De voorgestelde fietsstructuur biedt de meeste voordelen ten opzichte van de alternatieven.
Om de fietsstructuur te verbeteren zijn er drie alternatieven onderzocht. Naast het hierboven genoemde alternatief over de Hoevenstraat is ook het alternatief langs de plas en het alternatief door de kasteeltuin onderzocht. Deze laatste fietsverbinding zou aangelegd worden in het kader van de ontwikkeling van Hoef en Haag en was als contractuele verplichting opgenomen in de anterieure overeenkomst met de CV Hoef en Haag.
De voordelen van de voorgestelde structuur boven de andere alternatieven zijn:
- De Hoevenweg is de meest directe verbinding en wordt nu al veel door fietsers gebruikt;
- Het biedt de kans via de Reijersteinseweg de fietsstructuur ten noorden te laten aansluiten op het MFC, waardoor er geen menging van autoverkeer en fietsverkeer plaatsvindt. Dit geldt overigens ook voor de fietsroute langs de plas;
- Menging van autoverkeer en fietsers op de Dorpsstraat en Vogelenzangseweg is het grootste nadeel van de fietsroute door de kasteeltuin.

Met de CV Hoef en Haag is overeenstemming om de investering voor het fietspad door de kasteeltuin in te zetten voor verbetering van de voorgestelde fietsstructuur, wanneer u hiervoor kiest. Een addendum op de anterieure overeenkomst is hiervoor in voorbereiding.
De volledige afweging par. 4.2 uit de verkeersstudie vindt u in bijlage 5 bij dit voorstel.

3.5 De voorgestelde maatregelen vergen tezamen een investering van € 1,5 miljoen (excl. BTW).
Tegenover de hierboven genoemde voordelen staat een investering van € 1,5 miljoen (excl. BTW). Met deze extra investering is nog geen rekening gehouden in de begroting. Zie verder ook de financiële paragraaf.

4.1 Met dit besluit kunnen de investeringen voor de verkeersmaatregelen opgenomen worden in de meerjarenbegroting 2026-2029, jaarschijf 2027.
Het voorstel om het ruimtelijk kader voor de bouw en realisering van het MFC en zes woningen vast te stellen gaat vergezeld van een aantal verkeersmaatregelen, waarmee niet eerder in de begroting rekening is gehouden. Deze verkeersmaatregelen bestaan uit het verbeteren van de fietsstructuur tussen Hoef en Haag en het MFC en Hagestein en een aantal verkeersmaatregelen. Hiermee hopen we de veiligheid van fietsers en voetgangers te verbeteren en het gebruik van de fiets te stimuleren.
De totale kosten worden geraamd op € 1.547.800 (excl. BTW). De investering betekent bij een afschrijving in 25 jaar en rente van 0,5% een kapitaallast van € 69.660 vanaf 2028.
Zie verder de financiële paragraaf.

Risicoparagraaf

Voor het project is een risicoanalyse gemaakt. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Hieronder worden de voornaamste risico's toegelicht.

Financiën (Geld)
1.1 We krijgen uiteindelijk geen overeenstemming over de verwerving van de gronden.
Dit risico is laag. LEKSTEDEwonen is in principe bereid om de benodigde grond te verkopen voor het MFC en heeft daarbij de voorwaarde gesteld dat er zicht moet zijn op woningbouwontwikkeling aan de ENG aan de Achterweg en in de Boomgaard. Er is een samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding waarin we vastleggen hoe we in beide projecten samenwerking. Met het vaststellen van het ruimtelijk kader voor de Boomgaard geeft u ruimte aan LEKSTEDEwonen om in de Boomgaard te bouwen (zie beslispunt en argumenten onder 1).
Ook is er nog geen overeenstemming over aankoopprijs. Beide partijen hebben een taxatie laten maken, maar deze liggen nog ver uit elkaar. We hebben nu een proces afgesproken om tot een prijs te komen. Daarbij is afgesproken dat beide taxateurs de verschillen in uitgangspunten en waardentoekenningen duiden. Op grond van dit gesprek zouden beide taxateurs of één van hen de taxatie moeten aanpassen en tot een getaxeerd bedrag moeten kunnen komen. Als beide taxateurs daar niet uitkomen wordt een derde taxateur benoemd. Het advies van de derde taxateur wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de RvC van LEKSTEDEwonen respectievelijk het college van de gemeente Vijfheerenlanden. Voor de financiële paragraaf in dit voorstel verdelen we het verschil (met als uitgangspunt: de waarheid ligt ergens in het midden).
Overigens geldt dat ook voor de aankoop van het gronden voor de fietsverbinding en voor het ecologisch compensatiegebied. Beide zijn ook nodig om de zes woningen van LEKSTEDEwonen te kunnen realiseren.

1.2 De kostenstijging is hoger dan waar we in dit voorstel van zijn uitgegaan.
Dit risico is laag. In 2024 hebben we een raming voorgelegd waarbij geen rekening is gehouden met kostenstijging. In de nu voorgelegde raming van de investeringen houden we wel rekening met een kostenstijging van 4% per jaar voor de gebouw gebonden ontwikkeling en 3% voor de locatie gebonden ontwikkeling en de verkeersmaatregelen. Deze percentages zijn gebaseerd op de huidige ontwikkelingen in de markt, maar zouden uiteindelijk ook hoger of lager kunnen zijn. We verwachten de normale schommelingen in de prijzen hiermee te kunnen opvangen.

Planning (Tijd)
Volgens de huidige planning moet het MFC in juli 2027 gereed zijn, zodat de school en kinderdagopvang met ingang van het schooljaar 27/28 in gebruik kan worden genomen. Daarbij is een aantal risico's te benoemen:

2.1 Vertraging in het proces als gevolg bezwaar en beroep.
Dit risico op vertraging is hoog. In het kader van de BOPA1 procedure kunnen bezwaren op de beschikking worden verwacht. Gezien het aantal reacties op het ruimtelijk kader kunnen we ook tijdens de BOPA1-procedure een groot aantal bezwaren verwachten, allemaal met dezelfde strekking en zoals nu ook in de nota van beantwoording weergegeven. Met deze nota van beantwoording voor het ruimtelijk kader hopen we een aantal bezwaren in de BOPA1 procedure te kunnen voorkomen.

2.2 Vertraging als gevolg van de Flora- en Faunavergunning.
De flora- en faunavergunning is aangevraagd. Op dit ogenblik zijn er geen vertragingen in de afgifte van de vergunningen bij de provincie Utrecht. Dat betekent dat we normaal gesproken in september over een vergunning zouden moeten kunnen beschikken en in oktober moeten kunnen starten met mitigerende maatregelen en terrein geschikt maken. We zitten echter wel in de vakantieperiode. Daarmee is de kans groter dat er vertraging optreedt.

2.3 Vertraging als gevolg van archeologisch onderzoek.
Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit leidt tot een aanvullend sleuvenonderzoek. Dit kunnen we pas uitvoeren als er een flora- en faunavergunning binnen is. De voortvarendheid waarmee het plan verder kan worden opgepakt hangt af van de resultaten van het onderzoek. Dit blijft dus een risico. We hebben het sleuvenonderzoek door het onderzoeksbureau al ingepland en hopen zo snel resultaat te hebben en verder te kunnen.

2.4 Vertraging door netcongestie.
We hopen vertraging door netcongestie te voorkomen door vroegtijdig in gesprek te gaan met Stedin.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Het vaststellen van het ruimtelijk kader heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen zal rekening worden gehouden met de eisen toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren via persbericht.

Financiële paragraaf

Gevraagde investeringen
Op 5 juni 2024 heeft u een besluit genomen over de locatiekeuze voor het MFC en een voorkeur uitgesproken voor de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg in Hagestein. In dezelfde vergadering heeft u besloten om de toen geraamde investering van € 17,1 voor de realisering van het MFC op te nemen in de investeringsplanning en de bijbehorende kapitaallasten te verantwoorden in de meerjarenbegroting 2025-2028 vanaf 2028 op de kostenplaats onderwijshuisvesting.
De raming van € 17,1 miljoen bestaat grofweg uit kosten voor de bouw van het MFC met de bijbehorende buitenruimte (gebouw gebonden kosten) en de inrichting openbare ruimte zoals zoen en zoef, parkeerplaatsen, watercompensatie etc. (locatie gebonden kosten).

U heeft bij het college aangedrongen op het zorgen voor veilige fietsverbindingen tussen Hoef en Haag en het MFC c.q. het dorp Hagestein. In dat kader hebben we gekeken hoe wij de fietsverbindingen tussen beide dorpen zouden kunnen verbeteren en vooral voor de schoolgaande kinderen veiliger kunnen maken. Dit heeft geresulteerd in een Schetsontwerp Verkeersmaat-regelen MFC Hagestein. Naast de hierboven genoemde posten voor het MFC hebben we nu een derde post namelijk ' verkeersmaatregelen' (zie ook beslispunt 3 en bijbehorende argumenten).

In bijlage 7 '*Overzicht indicatie investeringen MFC 23-05-25.xlsx*' hebben we een nieuw (voorlopig) overzicht van de gevraagde investeringen gemaakt, zoals die nu geraamd worden. Daarbij zijn de in 2024 genoemde posten geactualiseerd en is aangegeven of deze wel of niet onder het BTW compensatiefonds vallen. De inrichting van de openbare ruimte en verkeersmaatregelen vallen immers onder het BTW compensatiefonds. De totaal geraamde investering is nu afgerond € 20 miljoen. Circa 3 miljoen meer dan in 2024.

De investeringsplanning van de begroting 2025-2028 jaarschijf 2025, waarin € 17,1 miljoen voor de bouw van het MFC is opgenomen, zal worden geactualiseerd naar € 18,5 miljoen voor de begroting 2026-2029.
Als u instemt met de verkeersmaatregelen, al dan niet in zijn geheel, is het voorstel om de investering voor de voorgestelde verkeersmaatregelen van € 1.547.800 op te nemen in de investeringsplanning jaarschijf 2027 en de bijbehorende kapitaallasten (op basis van een afschrijving in 25 jaar en 0,5% rente) van € 69.660 te verantwoorden in de meerjarenbegroting 2026-2029 vanaf 2028 op de kostenplaats Verkeersmaatregelen.

De verschillen verklaard
De verschillen zijn op de volgende manier te verklaren:
- *Extra verkeersmaatregelen*

In het voorstel van 2024 is geen rekening gehouden met extra verkeersmaatregelen, zoals het verbeteren van de fietsverbindingen. Het voorstel in 2024 was om het MFC op de locatie van de Stuwruiters te realiseren. Daarbij is aangegeven dat ook bij de realisering op de locatie van de Stuwruiters een verbetering van de fietsverbinding wenselijk was en dat deze ook te realiseren was door een vrij liggend fietspad ten oosten van de Hoefslag. Met de kosten hiervan was ook in dat voorstel geen rekening gehouden.

- *Grondaankoop*

In dit voorstel hebben we rekening gehouden met een hogere prijs voor de grondaankoop. Zie hiervoor ook de risicoparagraaf. De grondkosten zijn hoger dan waarmee we in 2024 rekening hebben gehouden en zijn het resultaat van de onderhandelingen. Op dit moment lopen de gesprekken over de gesprekken nog.

- *Kostenstijging*

In 2024 is bij de geraamde gebouw gebonden kosten en de locatie gebonden kosten geen rekening gehouden met een kostenstijging, die we nu voor de bouw op 4% per jaar hebben gezet en voor de realisatie van de openbare ruimte en verkeersmaatregelen op 3%. De verwachting is dat we de fluctuaties in de prijzen binnen deze begroting kunnen opvangen (zie ook risicoanalyse).

Investering versus dekking
Later dit jaar zullen de gevraagde definitieve investeringskredieten aan u worden voorgelegd. Daarbij zullen we ook een dekkingsplan opnemen, zodat er een compleet financieel plaatje komt. Daarbij geldt in ieder geval dat:
- Kinderdagverblijf en de horeca zullen worden verhuurd tegen kostprijs dekkende huur dan wel markthuur. In totaal betreft dit 584 m2 BVO. Tegenover de kapitaallasten van de investering van dit deel van het MFC staan huurinkomsten.
- Er staan inkomsten tegenover de investering door verhuur van de sportzaal. Hiervoor zal op basis van het huidige gebruik van de gymzaal in Hagestein een inschatting worden gemaakt.
- Het ruimtelijk kader maakt niet alleen de bouw van het MFC mogelijk, maar ook de bouw van zes woningen. LEKSTEDEwonen zal een exploitatiebijdrage moeten betalen voor deze

ontwikkeling om de kosten van de gemeente hierin te dekken. Daarvoor zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Participatieparagraaf

Voor de totstandkoming van de dorps(woon)visie is een participatieproces doorlopen. Uit dit proces is gebleken dat een MFC op of nabij de huidige locatie van het dorpshuis en de school niet wenselijk was, tenzij er ook een ontsluiting naar de Breede Sticht gemaakt zou kunnen worden. In verband met de tijdsdruk is dat niet haalbaar en vanuit een provinciaal perspectief ook niet wenselijk. De bewoners hebben tijdens dit proces de alternatieve locatie 'de Stuwruiters' aangedragen. In de dorps(woon)visie zijn uiteindelijk twee potentiële locaties voor het MFC opgenomen, de locatie van de Stuwruiters en de Boomgaard. U heeft op 5 juni 2024 besloten om het MFC te realiseren in de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg in Hagestein.

In de eerste stap naar de realisering van het MFC hebben we een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het stedenbouwkundig programma van eisen gaat het om de positionering van het gebouw en de woningen, de ontsluiting voor autoverkeer, de parkeeroplossingen en de oplossingen voor watercompensatie en Flora en Fauna.

Dit stedenbouwkundig programma van eisen is besproken met de provincie, die hiermee heeft ingestemd. De voorgestelde ontwikkeling volgens het ruimtelijk kader voldoet hiermee aan de eisen van de kernrandzoneregeling.

Op 28 januari 2025 hebben de eerste bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De locatie van het MFC stond hierbij niet meer ter discussie, maar zoals gezegd wel de positionering van het gebouw etc. Daarnaast heeft het stedenbouwkundig programma van eisen gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 19 reacties binnengekomen. Al deze reacties zijn beantwoord in de nota van beantwoording. Het ruimtelijk kader wordt samen met de nota van beantwoording ter besluitvorming aan u voorgelegd.
De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot een fundamentele wijziging van de plannen. Wel heeft dat geleid tot een verbetering van de onderbouwing op een aantal punten.

Wij verwijzen u verder naar bijlage 8 'Het participatieverslag en bijlage 2 'de nota van beantwoording met excelsheet'.

Duurzaamheidsparagraaf

De ontwikkeling van het MFC is in volle gang. Uitgangspunt is een BENG gebouw waarbij onderwijshuisvesting en kinderdagverblijven voldoen aan frisse scholen klasse B. De huidige netcongestie vraagt om creatieve oplossingen en mogelijk een ontwikkeling die neigt naar een ENG gebouw voor zover dit realistisch en haalbaar is.

Ontwikkelteam.
Het ontwikkelteam bestaat o.a. uit de architect, adviseurs op het gebied van bouwfysica, akoestiek, constructies, installaties en een afgevaardigde vanuit het duurzaamheidsteam van de gemeente Vijfheerenlanden, de projectleiding en opzichter. Tijdens het ontwikkeltraject worden gezamenlijk keuzes gemaakt om te komen tot een energetisch/installatietechnisch efficiënt gebouw dat past binnen de huidige netcongestie, de omgeving en toekomstige energiecontracten voor zover we deze kunnen overzien. Het decentraal kunnen opwarmen en koelen is hierbij ook een belangrijk aspect. De keuzes en onderbouwingen worden vastgelegd in een besluiten-matrix. Daarnaast wordt ook het toepassen van duurzame materialen, hergebruik en het opstellen van een bouwmaterialen -database meegenomen.

Gebruikersoverleg.
Ook met de toekomstige gebruikers wordt duurzaamheid besproken. De gebruiker heeft immers grote invloed met betrekking tot het energieverbruik (verwarmen, opwarming, koelen en elektriciteit). Daarnaast worden andere duurzaamheid aspecten besproken en inzichtelijk gemaakt. Denk hierbij aan gemeenschappelijk gebruik van ruimten (minder bouwmaterialen en energie), gezamenlijke afvalstromen, in beeld brengen van energie opwekking en gebruik, het voorkomen van piekmomenten bij het gebruik van elektriciteit, gebruik van (drink)water etc. Zodra het ontwerp voldoende aanleiding geeft zullen we aangeven welke keuzes gemaakt worden en wat hiervan de gevolgen zijn.

Communicatieparagraaf

Nieuwsbrief
Er zal een nieuwsbrief worden verstuurd met daarin opgenomen het plan, dat aan u is voorgelegd, de resultaten van de participatie en inspraak en het verdere besluitvormingsproces.
Deze nieuwsbrief wordt verspreid onder degene die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief, de mensen die gereageerd hebben op het plan en intern en extern betrokkenen bij het plan.

Tegelijkertijd met de verspreiding van de nieuwsbrief zullen ook het participatieverslag en de nota van beantwoording worden verzonden aan de mensen die hebben gereageerd op het ruimtelijk kader. hiermee wordt voldaan aan de eis om de resultaten van participatie en inspraak openbaar te maken.

Website
Op de website wordt het ruimtelijk kader en het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd met daarbij ook opgenomen de nota van beantwoording en het participatieverslag.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: Signer 82ef3a5e-64b8-4dc2-8694-21a9ef665c4d
03/06/2025 22:49:01 CEST
ID: cdcfbc45-e4ae-42ee-9786-278e1f382c69
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: Signer b9b1abd0-3776-4412-a96b-9f19bc936a2b
04/06/2025 07:18:09 CEST
ID: cdcfbc45-e4ae-42ee-9786-278e1f382c69
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Bijlage 1 – 25431 Hagestein SPVE MFC Vogelenzangseweg 22 mei 2025
Bijlage 2 – Excelsheet bij nota van beantwoording
Bijlage 2 – Nota van beantwoording versie 4 20250526
Bijlage 3 – 25470 Hagestein: beeldkwaliteitsplan Vogelenzangseweg 22 mei 2025
Bijlage 4 – Verantwoording Schetsontwerp MFC Boomgaard Hagestein v3
Bijlage 5 – BK3355-MI-RP-241029-1518-Verkeerseffecten en maatregelen MFC Hagestein def4
Bijlage 6 - Risicoanalyse
Bijlage 7 – GEHEIM - Overzicht indicatie investeringen MFC 23-05-25.xlsx –
Bijlage 8 – Participatieverslag 28 januari 2025