Agendapunt:
Beleidsprogramma: Sport, cultuur, recreatie en natuur
Portefeuillehouder: Wethouder R.W.M. Böhmer
Zaaknummer: 658-2019

Aan de Raad.

Onderwerp
Realisatie Dorpshuis Zeeland en stedenbouwkundige gebiedsvisie Kerkstraat Oost

Advies
1. In te stemmen met de verdere realisatie van het Dorpshuis Zeeland;
2. In te stemmen met de stedenbouwkundige gebiedsvisie Kerkstraat Oost,
3. Hiervoor aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1.972.132.
4. De financiële gevolgen te verwerken in de begroting.

Inleiding
In februari 2018 heeft uw raad ingestemd met de uitgangspunten van de dragers (nu een stichtingsbestuur) en een krediet beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een nieuw dorpshuis met sporthal in Zeeland (hierna: Dorpshuis Zeeland). Met dit voorstel presenteren wij de uitwerking hiervan. Na besluitvorming starten we met de realisatie van het nieuwe dorpshuis met sporthal in Zeeland. Hiermee geven wij invulling aan het programma 'krachtige kernen' uit het coalitieprogramma.

Proces tot nu toe
Na besluitvorming in de raad van februari 2018 is de stichting Dorpshuis Zeeland samen met bureau Negen aan de slag gegaan met de uitwerking van het ondernemingsplan en exploitatieplan. Zaken als positionering, strategie, besturing, beheer en exploitatie zijn uitgedacht en beschreven. Het stichtingsbestuur (eigenaar van het project) heeft bijeenkomsten met de nieuwe gebruikers gehouden en vele gesprekken gevoerd. Zo is ook een conceptprogrammering ontwikkeld. Het ondernemingsplan en exploitatieplan zijn tot stand gekomen op basis van de behoefte van en de mogelijkheden in het dorp.

Voor de bouw van het dorpshuis hebben we in samenwerking met het stichtingsbestuur en Synarchis een voorlopig programma van eisen gemaakt. Een samenvatting is als bijlage toegevoegd. De voorbereidingen voor de aanbesteding zijn getroffen, zodat na besluitvorming door uw raad de aanbestedingsprocedure kan worden gestart.

Voor het gebied Kerkstraat-Oost is in samenwerking met bureau Verkuijlen een stedenbouwkundige gebiedsvisie gemaakt. Dit in relatie tot de bouw van het dorpshuis Zeeland. Deze visie is op 6 mei 2019 aan u en andere belangstellenden gepresenteerd.

Beoogd effect
Toekomstbestendige voorzieningen voor krachtige kernen. De coalitie van Landerd heeft in het coalitieprogramma afgesproken blijvend te willen investeren in de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de kernen. Dit door de realisatie van een dorpshuis in combinatie met een sporthal in Zeeland. Een ontmoetingsplek die door zijn uitstraling en kwaliteit van buitenaf herkenbaar is en echt uitnodigt om er binnen te komen. Ongeacht de grootte van je portemonnee. Een ontmoetingsplek die zo is ontworpen dat flexibel gebruik mogelijk is. Zowel voor de activiteiten die we nu organiseren, als voor activiteiten die we over 10 jaar organiseren en waarvan we nog niet weten wat die zijn. Een dorpshuis van, voor en door Zeeland.

Argumenten
1.1 We geven uitvoering aan het coalitieprogramma Krachtige Kernen in de Maashorst.
In het coalitieprogramma staat de realisatie van een nieuw dorpshuis Zeeland met sporthal geformuleerd als doel om bij te dragen aan krachtige kernen.

1.2 Het ondernemingsplan is een plan van, voor en door Zeelanders
Het bestuur van de stichting Dorpshuis Zeeland heeft een ondernemingsplan opgesteld waarbij inzet wordt gepleegd door vrijwilligers in combinatie met professioneel beheer. De organisatie kent een bestuur, een klankbordgroep, werkgroepen en een gebruikersoverleg. Er wordt samenwerking gezocht met lokale horeca en het aanbod van activiteiten is divers van aard en voor jong en oud. Zie het Ondernemings- en exploitatieplan stichting Dorpshuis Zeeland.

1.3 De programmering geeft invulling aan het gewenste concept voor het nieuwe Dorpshuis
Doelstelling van het dorpshuis is het organiseren van ontmoeting op het terrein van cultuur, ontspanning, informatie, zorg en sport. Er is een divers aanbod voor jong en oud, gericht op de reeds bestaande en nieuwe aanvullende activiteiten.

1.4 Er is een sluitende exploitatie opgesteld
De Stichting Dorpshuis Zeeland heeft in samenwerking met de gemeente Landerd een realistische en sluitende exploitatie opgesteld. De exploitatieprognose is opgesteld op basis van werkelijke verwachte kosten en opbrengsten. Keuzes uit het ondernemingsplan zijn financieel vertaald. Bovendien zijn afspraken gemaakt welke partij (gemeente of stichting) welke kosten draagt.

1.5 Er is veel draagvlak voor het Dorpshuis Zeeland met sporthal
De toekomstige gebruikers van het Dorpshuis Zeeland zijn enthousiast over de gepresenteerde plannen. Alle partijen hebben hun intentie uitgesproken om de samenwerking aan te gaan in het nieuwe dorpshuis. Op een later moment worden hiervoor nadere concrete afspraken gemaakt tussen de gebruikers en het bestuur van de Stichting Dorpshuis Zeeland. De locaties Vlashoeve, Parochiehuis, De Garf komen hiermee te vervallen.

2.1 Gebiedsvisie geeft samenhangend beeld voor ontwikkeling van Kerkstraat Oost
In de gebiedsvisie (zie bijlage 4) is rekening gehouden met een dorpshuis/sporthal in de noordwestrand van het gebied. In samenhang daarmee is voor het overige gebied een invulling voorgesteld die zorgt voor een samenhangend geheel, onderling, maar ook voor wat betreft inpassing in de (bestaande) omgeving.

2.2 De gebiedsvisie is tot stand gekomen met inbreng van inwoners
De stedenbouwkundige gebiedsvisie is in mei 2019 gepresenteerd. Daarop zijn diverse en uiteenlopende reacties en suggesties achtergelaten. Deze hebben vooral betrekking op aspecten die in de uitwerking aan de orde komen, zoals de situering en bouwhoogte van de bebouwing, woongenot en privacy van omwonenden, de maatvoering en inrichting openbare ruimte/groene ruimte en het aantal en typen woningen.

2.3 Visie is nodig om verder te gaan met de invulling van het gebied
De stedenbouwkundige gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de voorgenomen invulling van het gebied Kerkstraat Oost weer. Dat moet worden uitgewerkt. Specifiek voor de locatie van het

dorpshuis/sporthal wordt dat via een aanbesteding gedaan. Voor de rest van het gebied is verdere uitwerking nodig om te komen tot een gedetailleerd stedenbouwkundig plan op 'kavelniveau'. Dit is nodig om tot een GREX te komen, fasering te bepalen voor de ontwikkelingen en met (toekomstige) partijen te komen tot afspraken voor ontwikkeling van het gebied. De uitwerking vormt tevens een bouwsteen voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

Nadat u heeft ingestemd met de stedenbouwkundige gebiedsvisie vormt dit voor ons naast bijvoorbeeld de gemeentelijke Woonvisie, financiële opgave (zie hoofdstuk financiën) en de aandachtpunten uit de participatie belangrijke kaders voor die uitwerking.

3.1 De vereiste investeringen voor de bouw zijn toegenomen
Naast meer kosten als gevolg van een verdere detaillering van de uitwerking, zijn vooral de hogere bouwkosten verantwoordelijk voor de extra vereiste investeringen. Zowel de prijzen voor materialen, als ook de aanbestedingsindex als gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt en marktontwikkeling in de bouwsector zijn fors gestegen. Veel meer dan voorzien in februari 2018.

3.2 Voor een geoptimaliseerde locatie zijn meer investeringen nodig
De uitwerking van het dorpshuis Zeeland zoals dat in februari 2018 in de raad is behandeld ging uit van de locatie 'Parochiehuis'. Daarbij is gesteld dat in de periode die volgt zou worden onderzocht of een geoptimaliseerde locatie zou kunnen worden gerealiseerd. Deze uitwerking heeft geleid tot een verbeterde locatie waarbij een brede voorgevel aan de Kerkstraat, een locatie met uitstraling, mogelijk wordt. Een herkenbare locatie met eigen identiteit. Als gevolg hiervan zijn wel de kosten toegenomen. Dit vanwege aankopen en afspraken met derden en een integraal stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied Kerkstraat Oost. Daarin is rekening gehouden met de nieuwe locatie voor het Dorpshuis Zeeland, de bereikbaarheid van het gebied en veel openbare ruimte (voor parkeren en een groene ruimte).

3.3 We hebben extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen
In het voorliggende voorstel wordt uitgegaan van 0 op de meter. Daarmee bedoelen wij dat het gebouw per saldo geen energie verbruikt. In de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het hele gebied Kerkstraat-Oost is hiervan uitgegaan. Ten tijde van het raadsbesluit van februari 2018 was dit nog niet aan de orde en gingen we uit van een bijna energieneutraal gebouw (BENG).

4.1 De financiële consequenties vereisen verwerking in onze P&C-cyclus
Op reguliere wijze moeten alle aanpassingen verwerkt worden in onze begroting. Het betreft zowel incidentele als structurele middelen op verschillende posten.

Kanttekeningen
1.1 Het exploitatieplan kent financiële risico's
Ledenaantallen van verenigingen kunnen teruglopen, potentiële toekomstige deelnemende partijen kunnen ophouden te bestaan of toch niet intrekken in het nieuwe dorpshuis. De berekende hoeveelheid vrijwilligerswerk voor de benodigde zelfwerkzaamheid wordt niet ingevuld. Allemaal scenario's die kunnen leiden tot een niet-sluitende exploitatie. Met onvoorziene kosten is rekening gehouden door een beperkt bedrag op te nemen in de exploitatie. Daarnaast zullen de alternatieve locaties zoals de Garf, het Parochiehuis en de Vlashoeve verdwijnen en daarmee het dorpshuis de enige gemeentelijke locatie voor dit soort activiteiten. Ook een uitgewerkte programmering met nieuwe activiteiten zorgt voor een ondernemend karakter van het Dorpshuis om te zorgen voor een sluitende exploitatie.

2.1 We moeten de gebiedsvisie nog verder uitwerken
In de voorbereidingen om te komen tot de gebiedsvisie is gesproken met de diverse stakeholders. Daaruit is gebleken dat die partijen de voorgestelde ontwikkeling positief benaderen. Met de uitwerking en optimalisering zal met de betrokken partijen tot concrete afspraken gekomen worden en worden bekeken hoe de in de visie voorgestelde ontwikkelingen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

3.1 Het begrote investeringsbedrag kan alsnog ontoereikend blijken
Als gevolg van verdere prijsstijgingen, onvoorziene (meer)kosten en planuitwerking kan het begrote bedrag voor de bouw en gebiedsontwikkeling onvoldoende blijken. Om dit risico te beperken wordt in verschillende fasen van het toekomstige project expliciet rekening gehouden met onvoorzien en indexering voor bouwkosten en aanbesteding. Door de wijze van aanbesteden (Design & Build) geven we de ontwerpende en bouwende partij een maximaal budget mee. Het risico op overschrijdingen van het budget verleggen we daarmee bij de aannemende partij. Voorafgaand aan de gunning van het project wordt het geselecteerde ontwerp getoetst op haalbaarheid.

Financiën
Het raadsvoorstel heeft financiële gevolgen. Deze worden veroorzaakt door:

<u>Investeringen</u>
Investeringen gebouw
- Stijging van de bouwkostenindex en aanbestedingsindex
- Stijging als gevolg van herberekening ontwerp dorpshuis
- Stijging bouwkosten door energieneutraal bouwen

In totaal is dit een bedrag van € 1.147.100

Investeringen als gevolg van optimalisering locatie
- Aankoop van derden, sloop, bouwrijp maken en inrichting rond het gebouw

In totaal is dit een bedrag van € 885.110

Investeringen in verband met ontwikkeling gebied voor woningbouw
- Vervallen van eerdere netto-krediet voor inrichting openbaar gebied / GREX € 210.078
- Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor ontwikkeling van het gebied (o.a. bestemmingsplan) € 150.000

In totaal is dit een bedrag van -/- € 60.078 (voordeel)

Samenvattend betekent dit dat er aanvullend krediet wordt gevraagd van € 1.972.132.

In vergelijking met de nettolasten van 2018 stijgen de kosten met € 2.097.132. Er wordt nu € 1.972.132 gevraagd. De afwijking zit in de uitkomst van de GREX (nadeel € 274.966) die bij vaststelling van de GREX gevraagd wordt en het voorbereidingskrediet GREX van € 150.000 dat nu wordt gevraagd (zie toelichting verderop in dit voorstel).

<u>Grondexploitatie</u>
Voor de ontwikkeling van het gebied was in 2018 een bedrag van netto € 210.078 beschikbaar. Dit was voor het hele gebied. Er is inmiddels een verdeling van de kosten gemaakt tussen toerekening aan het gebouw Dorpshuis Zeeland en aan de toekomstige GREX op basis van de laatste schetsen.
Hieruit blijkt dat de GREX sluit met een nadeel van € 274.996. De uitgaven en inkomsten hiervan hoeven pas beschikbaar te worden gesteld als deze GREX wordt vastgesteld, tegelijk met het bestemmingsplan. Vooruitlopend daarop wordt een bedrag van € 150.000 gevraagd dat straks wordt ingebracht in deze GREX.

Het college stelt zichzelf het doel om deze GREX in de komende tijd nog om te buigen tot een positieve uitkomst. Mocht de uitkomst nadelig blijven dan moet op het moment dat de GREX wordt vastgesteld een voorziening voor het verlies (nu € 274.996) worden ingesteld t.l.v. de begroting.

Samenvattend de vergelijking van de kosten en opbrengsten t.o.v. 2018.

Activiteit	**locatie parochiehuis met nieuwbouw sporthal februari 2018**	**Nieuwe opzet augustus 2019**
Uitgaven:		
Stichting ontmoetingshuis en sporthal	7.028.500	8.175.600
Inrichting gebied, incl. woon- en bouwrijp maken	2.197.678	2.736.056
Inventaris	350.000	350.000
Eerder al gemaakte kosten in vorige jaren	583.696	583.696
Voorbereidingskosten	450.000	420.000
TOTAAL UITGAVEN	**10.609.874**	**12.265.352**
Inkomsten/dekking:		
Grondexploitatie van het gebied/verkoop vastgoed/bijdragen derden	-3.084.600	-2.672.950
Eerder gemaakte kosten, al gedekt in vorige jaren	-583.696	-583.696
Bijdragen derden in voorbereidingskosten	-40.000	-10.000
TOTAAL INKOMSTEN	**-3.708.296**	**-3.266.646**
Netto krediet	**6.901.578**	**8.998.706**
Extra t.o.v. krediet 2018		2.097.128

Gevolgen voor begroting Landerd
De wijzigingen door de hogere kredieten, gewijzigde toerekening aan de bouw en de GREX hebben gevolgen voor onze begroting. Daarnaast zijn er gevolgen voor onze exploitatie als gevolg van afspraken over het beheer en exploitatie van het dorpshuis en de sporthal.

Samenvattend zijn deze:

	Structurele gevolgen voor begroting Landerd (per 2022)	
1	Tekort op exploitatie	17.726
2	Stijging kapitaalasten bouw (€ 1.147.000)	43.020
3	Stijging kapitaallasten bouw i.v.m. wijziging verdeling lasten Bouw en GREX	21.569
	totaal structureel gevolg (nadelig)	**82.315**
	Incidentele gevolgen voor begroting Landerd	
4	Eenmalige afboeking ivm bouw	53.240
	totaal incidenteel gevolg (nadelig)	**53.240**

Deze gevolgen zijn (op een stelpost) opgenomen in de conceptbegroting 2020 die binnenkort aan uw raad wordt voorgelegd.
Omdat de begroting 2020 pas in november wordt vastgesteld kan daarvoor nog geen begrotingswijziging worden vastgesteld. In de 2e burap van 2019 wordt de stelpost overgeheveld naar/verdeeld over de desbetreffende begrotingsposten.

Risico's

- Voor alle ramingen geldt dat het risico bestaat dat er externe ontwikkelingen zijn die zorgen voor stijgende prijzen etc.
- De ontwikkeling van het plangebied voor de GREX kent nog veel onzekerheden. Doel is om in ieder geval een kostendekkende exploitatie voor te leggen aan de raad zodra deze GREX vastgesteld moet worden (tegelijk met bestemmingsplan). Mocht dat niet lukken dan zal er op dat moment een voorziening voor het verlies gevormd moeten worden.

- Er is geen rekening gehouden met kosten voor eventuele procedures die uit het bestemmingsplan volgen.

Communicatie
Na besluitvorming in uw Raad communiceren wij op gebruikelijke wijze over het besluit. Het bestuur van de Stichting Dorpshuis Zeeland informeert de toekomstige gebruikers en de Zeelandse gemeenschap.

Uitvoering
Aanbestedingsprocedure
Na het besluit van de gemeenteraad zal vanaf september gestart worden met de aanbestedingsprocedure. Het project zal als een Design & Build opdracht worden aanbesteed. Middels deze aanbestedingsmethodiek wordt de markt gevraagd om binnen het beschikbare budget en kwaliteitseisen, de maximale kwaliteit te leveren De inschrijvingen worden beoordeeld op functionaliteit, architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp en duurzaamheid. Doordat er sprake is van een geïntegreerd contract met zowel ontwerp als uitvoering, kunnen deze projectfasen elkaar deels overlappen, waarmee tijd wordt bespaard. De inschrijver is hierbij verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de uitvoering, waardoor het risico van meerwerk als gevolg van onvolkomenheden in de ontwerpfase tot het minimum worden gereduceerd.

Gebied
Na besluitvorming door uw raad gaan we de stedenbouwkundige gebiedsvisie verder uitwerken en starten met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Kerkstraat-Oost.

Realisatiefase
In de realisatiefase worden alle fysieke voorbereidingen getroffen voor de bouw van het nieuwe dorpshuis Zeeland. Tevens wordt in deze fase de verdere concrete uitwerking verricht (denk onder andere aan overeenkomsten gemeente – stichtingsbestuur), zodat het dorpshuis na oplevering in gebruik genomen kan worden.

Start exploitatie
Na de realisatiefase van het Dorpshuis Zeeland verwachten we het nieuwe Dorpshuis Zeeland eind 2022 in gebruik te kunnen nemen.

Bijlage(n)
1. Aanbiedingsbrief stichting Dorpshuis Zeeland
2. Ondernemings- en exploitatieplan Stichting Dorpshuis Zeeland
3. Exploitatieprognose Dorpshuis Zeeland
4. Stedenbouwkundige gebiedsvisie Kerkstraat-Oost, Zeeland
5. Programma van eisen op hoofdlijnen (samenvatting)
6. Investeringsraming bouw Dorpshuis met sporthal (vertrouwelijk ter inzage)

Zeeland, 20 augustus 2019
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode M.C. Bakermans