

Onderwerp: **Nieuwbouw ontmoetingscentrum Bronveld en Hulp aan Elkaar**

Samenvatting raadsvoorstel

Instemmen met vervangende nieuwbouw voor ontmoetingscentrum Bronveld en Hulp aan Elkaar en de daarbij behorende lasten.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met vervangende nieuwbouw voor ontmoetingscentrum Bronveld en Hulp aan Elkaar;
2. Hiervoor een krediet van € 3.321.000,- met een kapitaallast van € 150.750,- beschikbaar te stellen;
3. De exploitatielasten met ingang van begrotingsjaar 2024 te verhogen met structureel € 27.000,-;
4. De kapitaallasten en hogere exploitatielasten te dekken uit de reeds beschikbaar gestelde beleidstoevoeging van € 140.000,- en het structureel verlagen van de exploitatiebudgetten met in totaal € 31.000,-. De investering voor het (kunstgras) speelveld wordt voor € 80.000,- gedekt uit het bestaande krediet voor speelbeleid;
5. Het beschikbaar stellen van incidenteel € 42.500,- in de jaarschijf 2024 voor de sloop van het oude gebouw en de afwaardering van de restant boekwaarde;
6. De financiële consequenties te verwerken in de (meerjaren)begroting 2023;
7. Onderzoeken om binnen de begroting ruimte te vinden voor speelgelegenheid en sportveld.

1. Inleiding

We hebben onderzoek gedaan naar een huisvestingsoplossing voor “Hulp aan Elkaar” in combinatie met ontmoetingscentrum Bronveld. In december 2021 heeft het college ingestemd met de projectopdracht en is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (Zie bijlage 1 collegebesluit nummer 1844).

Na overleg met het bestuur van Bronveld en Hulp aan Elkaar, maar ook met stakeholders zoals Be Active, Welzijn Barneveld, wijkplatform en met bewoners, is gekomen tot een programma van wensen.

Op basis van het programma van wensen is een Voorlopig ontwerp van de bouw gemaakt (zie bijlage 2 Schetsontwerp van Fier architecten). Voor het gehele gebied is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (zie bijlage 3 stedenbouwkundig ontwerp van Dwarsstraat). De Lidl kan uitbreiden op de oude locatie van Hulp aan Elkaar (gymzaal). Voor de verkoop van deze gymzaal volgt een apart voorstel.

We hebben een inloop bijeenkomst gehouden (5 juli) in Bronveld voor zowel de wijkbewoners als andere eerder genoemde stakeholders, waarbij beide ontwerpen zijn gepresenteerd. De reacties op het gebouw en het speelveld waren overwegend positief. Diverse suggesties en opmerkingen zijn of worden nog verwerkt. Voor de investering van het gebouw en buitenterrein is een calculatie gemaakt.

2. Door de raad gestelde kaders

Gemeentebegroting 2021-2024

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

Sobere, maar doelmatige nieuwbouw voor Hulp aan Elkaar ca. 317 m2 BVO en ontmoetingscentrum Bronveld ca. 360 m2 BVO. Hulp aan Elkaar gaat gedeeltelijk gebruik maken van ruimten in Bronveld. Een speelveld met groen op de huidige locatie van Bronveld

b) Maatschappelijk effect:

- Huisvesting voor Hulp aan Elkaar en ontmoetingscentrum Bronveld. Betere toerusting voor hun functie en activiteiten en daarmee bevordering van zelfredzaamheid van en sociale samenhang onder (wijk)bewoners.
- Het speelveld stimuleert buitenspelen, dit is gezond en effectief tegen overgewicht. Sport en spel verminderen stress en verhogen de concentratie bij kinderen en jongeren. Bovendien nodigt een sport-

en spelplek uit tot ontmoeten. Kinderen, jongeren en volwassenen van verschillende culturen en achtergronden leren elkaar kennen op een natuurlijke informele wijze. Dit zorgt voor binding met de wijk, leefbaarheid en sociale controle.

4a. Argumenten

1.1 De huidige gebouwen hebben het einde van hun technische en functionele levensduur bereikt.

De oude gymzaal waarin Hulp aan Elkaar tijdelijk is gevestigd kan, gezien de staat van onderhoud, geen jaren meer gebruikt worden. De sloop hiervan staat al een paar jaar gepland en is een beoogde locatie voor de uitbreiding van de Lidl. Het gebouw van Ontmoetingscentrum Bronveld is meer dan 45 jaar oud en was oorspronkelijk een kleuterschool. Dit voldoet niet meer.

1.2 Waarom is vervangende huisvesting nodig

Er is behoefte aan en draagvlak voor ontmoetingscentrum Bronveld vanuit de wijk. Het merendeel van de activiteiten is voor en door bewoners uit de wijk Oldenbarneveld en daarmee bevorderlijk voor de nodige sociale cohesie in deze wijk.

De aanwezigheid en het gebruik van Hulp aan Elkaar (voedselbank en kledingbank) is een voldongen feit. We faciliteren sobere maar doelmatige huisvesting op een gepaste locatie.

1.3 De nieuwbouw wordt duurzaam

Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de integratie van duurzaamheid (duurzaam, natuur inclusief, circulair, klimaat adaptief bouwen)

1.4 Het groen blijft zo veel mogelijk behouden.

De bestaande bomen blijven bijna allemaal behouden. Enkele bomen moeten gekapt worden om het plan mogelijk te maken. Een deel van deze bomen is dood of in een slechte staat. In totaal worden maximaal 5 van de 32 bestaande bomen gekapt. Hiervoor worden 16 nieuwe bomen in dit plangebied geplant. Het overige groen is verwilderd en wordt deels opnieuw aangelegd.

1.5 Voor het kunstgras speelveld wordt een bedrag vanuit het budget speelruimtebeleid ingezet.

Een echt uitdagende grote speelplek voor jongeren en volwassenen is in Oldenbarneveld nog niet te vinden, terwijl hier wel behoefte aan is. In het budget voor de uitvoering van het speelruimteplan is geen budget geraamd voor het bestaande speelveld bij Bronveld. Echter was het niet mogelijk andere jongeren sport- en ontmoetingsplekken uit het speelruimteplan te realiseren, dus er is besloten € 80.000,- beschikbaar te stellen voor een sport en ontmoetingsplek bij het Bronveld.

Over het speelveld zijn aparte inspraak bijeenkomsten geweest met jongeren, kinderen, Be Active & Creative en senioren gymleden. Hier uit blijkt, dat er grote behoefte is aan een verhard en omheind sportveld waar meerdere (bal)sporten mogelijk zijn. Ook is er behoefte aan een speelplek voor jonge kinderen in de buurt van het ontmoetingscentrum. Alleen realisatie van een kunstgras trapveld met omheining is mogelijk binnen dit project. Voor eventueel een basketbalveld, volleybalpalen of speeltoestellen is aanvullend budget nodig. Dit kan dan eventueel nadien nog gerealiseerd worden. We onderzoeken de subsidie mogelijkheden.

3.1 De huisvestingskosten zijn hoger voor Ontmoetingscentrum Bronveld

Tot nu toe ontvangt Bronveld een subsidie voor de exploitatie en huur. We willen overgaan tot een exploitatie overeenkomst.

Op basis van de voorlopige exploitatie opzet, gaan we uit van een negatief exploitatieresultaat. Er moet nog een keuze worden gemaakt over de wijze van beheer. Het ontmoetingscentrum draait nu op vrijwilligers.

In de exploitatieraming is rekening gehouden met een lage exploitatie-opbrengst. We gaan uit van maatschappelijke huurtarieven. Welzijn Barneveld en Be Active & Creative zullen activiteiten in Bronveld ondersteunen. Voor deze activiteiten zal geen huur in rekening wordt gebracht. Samenwerking in en voor de wijk willen we hiermee stimuleren. Bij de uitwerking zal naar verdere optimalisatie worden gezocht.

3.2 De huisvestingskosten zijn hoger voor Hulp aan Elkaar

Tot nu toe is Hulp aan Elkaar gehuisvest in de oude gymzaal. De gemeente doet alleen het hoogstnoodzakelijke aan onderhoud en heeft weinig kosten. De huidige huur is ook laag (€ 2.000,-).

Het nieuwe pand is sober maar doelmatig. Hulp aan elkaar maakt gebruik van de diverse ruimten (toiletten, kantoor en zaalruimte) in ontmoetingscentrum Bronveld.

De hogere kosten voor de gemeente zijn onder andere voor het (verhuurders)onderhoud. De verhoging van de huur naar € 6.000,- dekt deze kosten niet helemaal.

4.1 In de gemeentebegroting is een beleidstoevoeging opgenomen

Daarnaast kunnen bestaande begrotingsposten dienen ter dekking. Zie onder Financiële gevolgen.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 De exploitatie is afhankelijk van veel vrijwilligers

Uit gesprekken met het huidige bestuur van Bronveld blijkt, dat er een tekort is aan vrijwilligers. In het bestuur van ontmoetingscentrum Bronveld vinden op het moment wisselingen plaats. Er is echter een breed draagvlak voor de plannen bij alle betrokkenen binnen de wijk.

1.2 Er zijn vragen over het aanpassen van de hondenuitlaat route

Vanuit de wijk zijn er vragen gekomen over het aanpassen van de hondenuitlaat route. Er is voor gekozen om deze route aan te passen, vooral om de honden niet langs spelende kinderen te laten lopen. Een aantal hondeneigenaren is het hier niet mee eens. Met hen gaan we in gesprek, om tot een goede oplossing te komen.

5. Alternatieve scenario's

3.1 Er is niet gekozen voor kostendekkende huur.

Beide organisaties kunnen dit niet zelf bekostigen. Dit zou betekenen, dat aan de ene kant subsidie verleend moet worden voor de huur en aan de andere kant deze als inkomst wordt geboekt.

Voorstel is om de huur wel te verhogen ten opzicht van de oude huidige panden. Voor Hulp aan Elkaar wordt de huur verhoogd van € 2.000,- naar € 6.000,-. En daarnaast zijn ze zelf verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud van het pand. Voor Bronveld gaan we uit van een maatschappelijke huurprijs van € 80,- per m2. Dit is mogelijk, omdat er geen sprake is van BTW belaste verhuur.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

Ontwerpfase definitief ontwerp	oktober/november 2022
Bestemmingsplanprocedure	raad februari/ maart 2023
Huurovereenkomsten en	
Exploitatie-overeenkomst	4 ^e kwartaal 2022

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Vorbereiding en aanbesteding	november 2022 tot voorjaar 2023
Realisatie	voorjaar 2023 tot in eerste helft 2024

Communicatie

Communicatie via team vastgoed en team communicatie.

Na besluit informeren belanghebbenden

Betrekken van bestuur Bronveld en Hulp aan elkaar, omwonenden en andere stakeholders bij uitwerking ontwerp en informeren over uitvoering gebouw en terrein.

Evaluatie/controle:

7. Financiële gevolgen

Voor de nieuwbouw en speelveld is een krediet van € 3.321.000,- benodigd met een kapitaallast van € 150.750,-. De nieuwbouw brengt hogere exploitatielasten met zich meer, ter grootte van € 27.000,-.

	Bronveld	Hulp aan Elkaar	speelveld	Totaal
Benodigd investeringskrediet	2.534.000	707.000	80.000	3.321.000
Kapitaallasten	114.000	30.000	6.750	150.750
Hogere exploitatielasten	21.000	6.000		27.000

De jaarlijks hogere lasten voor de gemeente en voor exploitatie van ontmoetingscentrum Bronveld in verband met een hogere huur en voor huisvestingslasten van het nieuwe pand zijn in totaal geraamd op € 21.000,-. De jaarlijks hogere lasten voor onderhoud, etc. voor de gemeente voor het pand van Hulp aan Elkaar zijn geraamd op € 10.000,-. Hiervan kan € 4.000,- gedekt worden uit hogere huurinkomsten, waarmee de exploitatielasten met € 6.000,- stijgen.

Dekking

Vanaf de begroting 2024 is hiervoor reeds rekening gehouden met een beleidstoevoeging	
structurele lasten 6205.41401	€ 140.000,-
dekking uit bestaande exploitatiebudgetten (gymlokalen en dorpshuizen)	€ 31.000,-
De investering voor het speelveld (kunstgras) wordt voor € 80.000,- gedekt uit	
het bestaande krediet voor speelbeleid. De kapitaallasten hiervan bedragen	€ 6.750,-.

Incidentele kosten

Na realisatie van de nieuwbouw, naar verwachting in 2024, zal het oude pand van Bronveld, gelegen aan de Zonnebloemstraat 31, gesloopt worden. De verwachte sloopkosten bedragen € 25.000,- (prijspeil 2022) en de restant boekwaarde bedraagt naar verwachting per 1-1-2024 € 17.500,-. Voorgesteld wordt hiervoor in de begroting 2023, jaarschijf 2024, een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 42.500,-.

8. Risico's

Stijgen bouw prijzen en problemen met aanlevering materialen

Er is rekening gehouden met een post onvoorzien/bouwprijsstijging ten opzichte van prijspeil juni 2022.

Als bouw prijzen toch hoger uitkomen, dan komen we met een nieuw raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
W. Wieringa	J.J. Luteijn

Bijlagen:

- 1 Collegebesluit voorbereiding met projectopdracht B
- 2 Schetsontwerp van Fier architecten
- 3 Stedenbouwkundig ontwerp van Dwarsstraat