

Zaaknummer:

Documentnummer:

Raadsvergadering d.d. 16 mei 2019

Aan de raad,

Onderwerp

Voortgang aanpassing Ontmoetingscentrum vanwege verhuizing harmonie O&U.

Beslispunten

Uw raad wordt gevraagd:

- a. Kennis te nemen van:
 - het Voorlopig Ontwerp aanpassing Ontmoetingscentrum
 - het Programma van Eisen
 - de financiële bandbreedte wat betreft investeringskosten van € 600.000,- tot € 900.000,-
- b. het college te vragen met deze kaders een definitief ontwerp uit te werken en op basis daarvan met een kredietaanvraag te komen waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande dekkingsmiddelen te weten het budget accommodatievraagstukken.

Samenvatting

Op 21 maart 2018 is door enkele partijen een intentieovereenkomst ondertekend, waarbij is vastgesteld dat, na aanpassing en uitbreiding van het Ontmoetingscentrum het mogelijk moet zijn om harmonie O&U daar te kunnen huisvesten en dat dit plan verder met betrokkenen/belanghebbenden wordt uitgewerkt.

Door de werkgroep (vertegenwoordigers van O&U, Vierbinden, Budoclub, Bokscub en Gemeente) die zich bezighoudt met de aanpassing van het Ontmoetingscentrum is op basis van de wensen van de gebruikers een voorlopig ontwerp opgesteld.

Dit voorlopig ontwerp wijkt af van het vlekkenplan dat aan de basis heeft gelegen van de in maart 2018 vastgestelde intentieovereenkomst.

Uitgangspunt bij het opstellen van het voorlopig ontwerp was de vraag: 'wat is minimaal noodzakelijk?'

Met het voorlopig ontwerp:

- ligt er een plan dat minimaal noodzakelijk is voor het gewenste gebruik en exploitatie van het gehele gebouw;
- wordt maximaal tegemoet gekomen aan de wensen van de gebruikers en beheerder;
- zijn ten opzichte van het vlekkenplan minder aanpassingen in het bestaande gebouw noodzakelijk met als gevolg lagere investeringskosten en minder overlast voor de gebruikers.

De leden van de werkgroep onderschrijven het voorlopig ontwerp en hebben ook ingestemd met bijgaand Programma van Eisen wat de basis vormt voor het Definitief Ontwerp.

Desondanks liggen de geschatte stichtingskosten om verklaarbare redenen boven het bedrag dat in de begroting 2019 is meegenomen.

Zaaknummer:

Documentnummer:

Aanleiding

Harmonie O&U heeft ons gevraagd mee te zoeken naar een alternatieve huisvesting, omdat de hoge onderhoudskosten van muziekcentrum 't Anker in de toekomst voor de harmonie onbetaalbaar worden. Hierbij is, mede met het oog op ons accommodatiebeleid, de keuze gevallen op het Ontmoetingscentrum.

Beoogd effect en/of resultaat

Realiseren van een duurzame uitbreiding en aanpassing van het Ontmoetingscentrum, waarmee harmonie O&U haar permanente thuisbasis daar kan onderbrengen en de multifunctionaliteit en de beheermogelijkheden van het gebouw worden verbeterd.

Argumenten

Door de werkgroep (vertegenwoordigers van O&U, Vierbinden, Budoclub, Boksclub en Gemeente) die zich bezighoudt met de aanpassing van het Ontmoetingscentrum is op basis van de wensen van de gebruikers een voorlopig ontwerp opgesteld.

Dit voorlopig ontwerp wijkt af van het vlekkenplan dat aan de basis heeft gelegen van de in maart 2018 vastgestelde intentieovereenkomst. Bij de intentieovereenkomst werd al geconstateerd, dat een uitbreiding van het gebouw noodzakelijk is om de harmonie te kunnen huisvesten.

Vergelijking vlekkenplan intentieovereenkomst met voorlopig ontwerp.

Uitgangspunt bij de intentieovereenkomst c.q. vlekkenplan was:

- Aanbouw ruimte voor de boksclub.
- Harmonie naar podium sportzaal.
- Extra bergruimte voor spullen harmonie in nabijheid van podium.
- Rabozaal geschikt maken voor sportgebruik.
- Eventueel extra kleed-en doucheruimtes nabij Rabozaal.
- Aanpassing toiletgroep ter hoogte van jongerenruimte

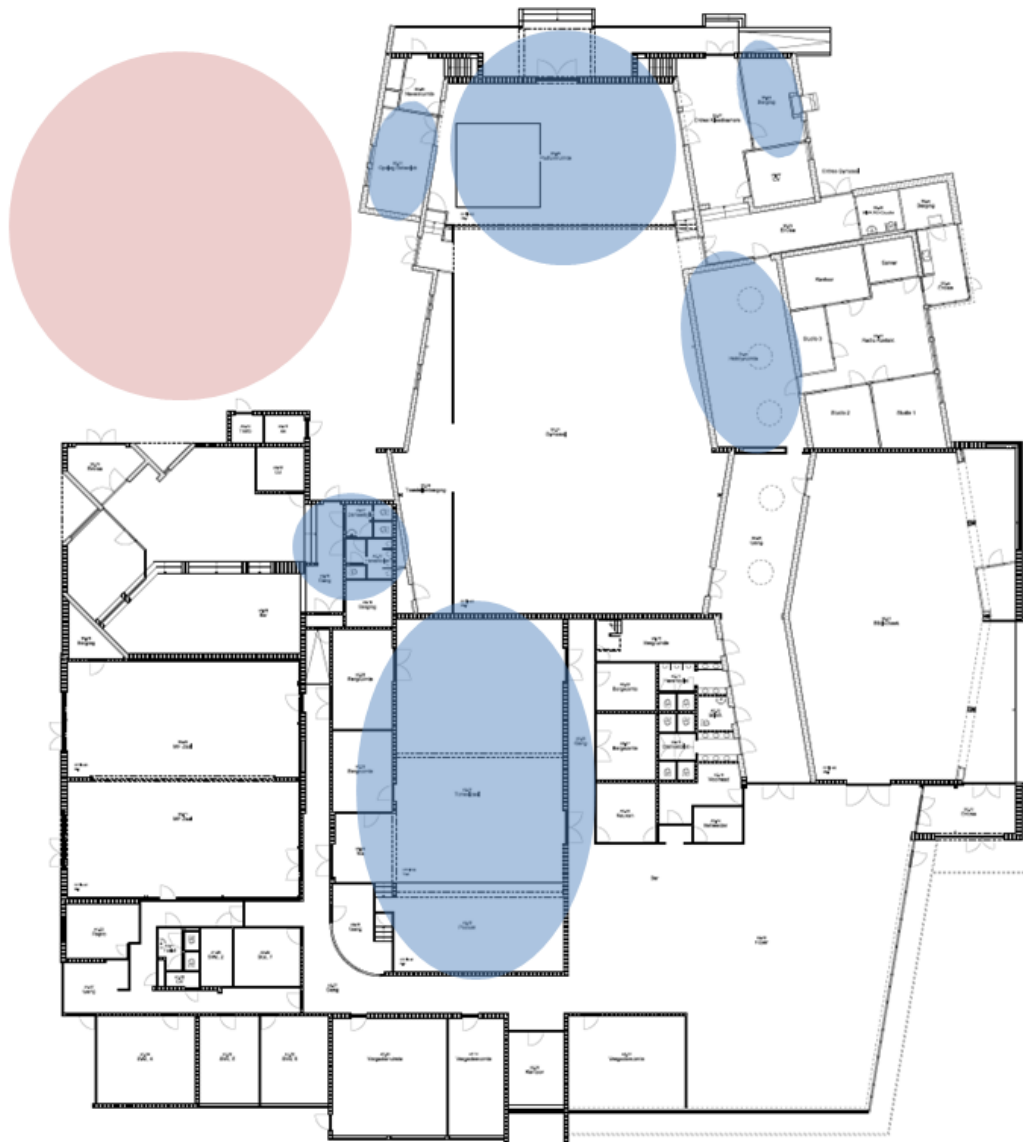
Probleem bij gebruik van het podium door de harmonie is dat gelijktijdig gebruik van de sportzaal dan niet mogelijk is, vanwege geluidsoverlast. Vandaar de voorgenomen aanpassingen van de Rabozaal.

Vlekkenplan:

In onderstaande tekening is weergegeven op welke plekken in of aan het gebouw dit zou moeten leiden tot aanpassingen.

Zaaknummer:

Documentnummer:



Dit zou betekenen dat het gebouw op de gekleurde delen zou moeten worden aangepast. Het roze gekleurde deel betreft de uitbreiding voor de bokscub.

In de werkgroep is geconcludeerd dat dit plan leidt tot bouwkundige ingrepen op veel plekken in het bestaande gebouw, wat leidt tot veel overlast voor de gebruikers. Daarnaast zijn de kosten van de aanpassingen in verhouding tot de uitbreiding erg hoog.

Voorlopig ontwerp:

Uitgangspunt bij het opstellen van het voorlopig ontwerp was de vraag: 'wat is minimaal noodzakelijk?'

Hierbij is gekeken hoe:

- de multifunctionaliteit van het bestaande gebouw kan worden verbeterd;
- er binnen het bestaande gebouw de minste bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld door middel van herschikking van gebruik ruimtes;
- de noodzakelijke uitbreiding tot een minimum kan worden beperkt;
- de aansluiting tussen nieuwbouw en bestaande bouw zo efficiënt en doelmatig kan plaatsvinden en waarbij tevens de toegankelijkheid en de interne bereikbaarheid van

Zaaknummer:

Documentnummer:

het totale gebouw wordt verbeterd;

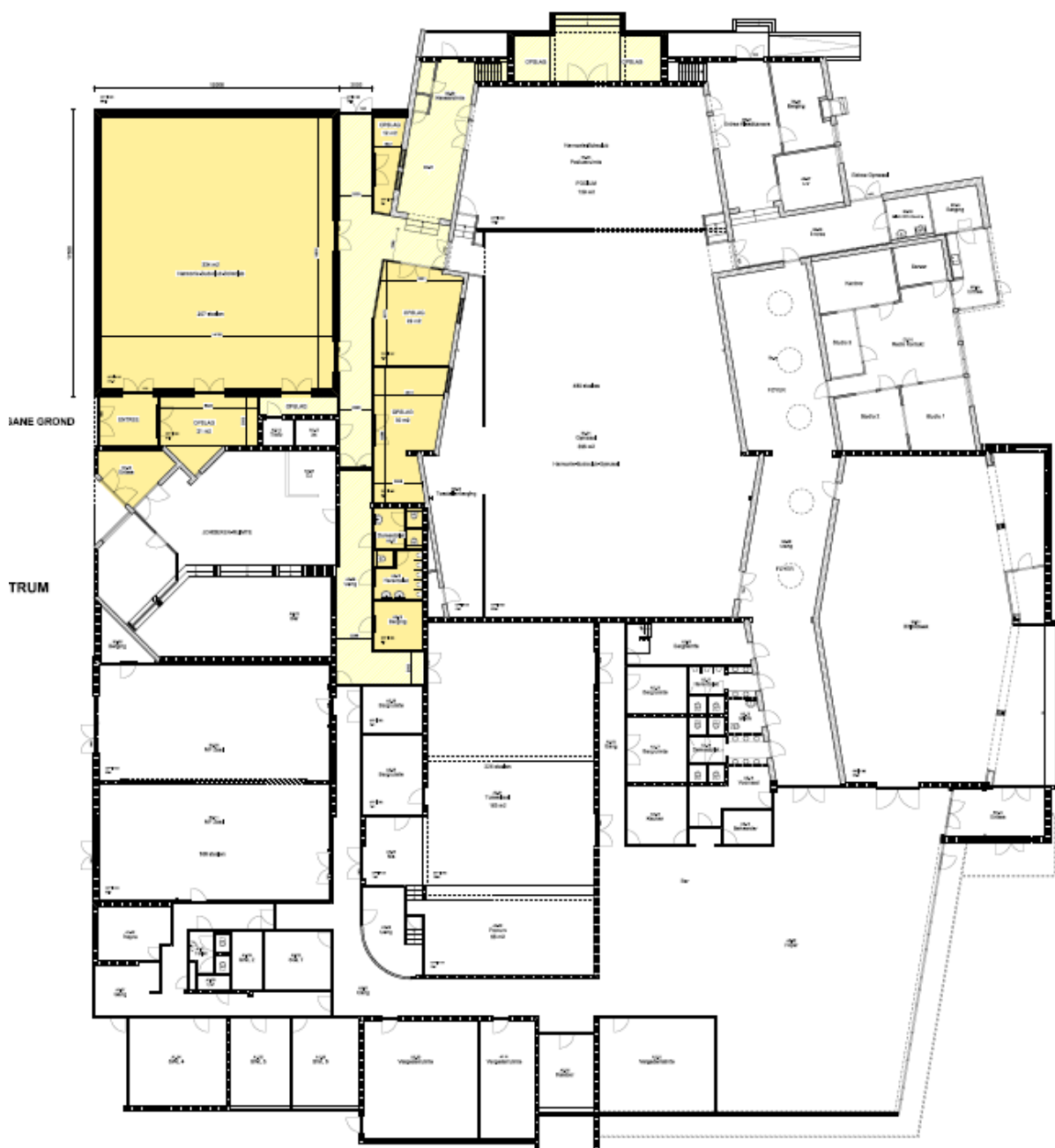
- de gebruikers het minste overlast ondervinden van de aanpassing/uitbreiding en daarna bij de uitoefening van de activiteiten;
- de aanpassingen kunnen bijdragen aan het verbeteren van het beheer en exploitatie.
- de repetities en uitvoeringen door de harmonie zo min mogelijk overlast geven aan de andere gebruikers.

In afwijking van de intentieovereenkomst is daarom gekozen om de harmonie niet te huisvesten op het podium, maar in de geplande uitbreiding. Met de uitbreiding is het eenvoudiger te voorzien in geluidwerende maatregelen dan wanneer dit in het bestaande gebouw zou moeten. Daarmee hoeven ook sportactiviteiten niet uit te wijken naar de Rabozaal op de momenten dat de harmonie gebruik zou maken van het podium en ondervinden de huidige gebruikers de minste 'overlast'

Dit heeft geleid tot het volgende voorlopig ontwerp.

Zaaknummer:

Documentnummer:



Het gele gedeelte heeft betrekking op de uitbreiding en interne aanpassingen. Aanmerkelijk minder ingrepen/aanpassingen dan in het oorspronkelijke vlekkenplan.

Het voorlopig ontwerp kent ten opzichte van het oorspronkelijke plan de volgende voordelen:

- De aanbouw van de nieuwe multifunctionele ruimte zal in hoofdzaak gebruikt gaan worden door de harmonie. Met de bouw kan rekening worden gehouden wat betreft geluidsisolatie, waardoor de overige gebruikers van het ontmoetingscentrum geen hinder ondervinden van de muziek.
- De aanpassingen van het bestaande gebouw zijn minimaal.
- De bestaande kleed- en doucheruimtes zijn voldoende en worden ook toegankelijk via de andere zijde van het podium.

Zaaknummer:

Documentnummer:

- De nieuwe ruimte wordt multifunctioneel, zodat bijvoorbeeld de Budoclub daar gebruik van kan maken indien de harmonie incidenteel een concert geeft in de sportzaal.
- De centrale gangen aan de linker en rechterzijde van de Rabozaal en sportzaal worden achter het podium met elkaar verbonden, zodat alle ruimten vanuit de foyer bereikbaar zijn. Er kan letterlijk rondgelopen worden. Vanuit veiligheid en beheer een belangrijke verbetering.
- De huidige gebruikers hoeven niet intern te verhuizen.

Het voorlopig ontwerp is vertaald naar een concept Programma van Eisen (bijgaand) wat vervolgens dient voor de uitwerking van het definitief ontwerp.

Aandachtspunt is nog de bezetting van het podium in de sportzaal door de bokscub. De daar opgestelde vaste boksring vormt een belemmering om het podium ook voor andere activiteiten te gebruiken. De vaste boksring vormt ongeacht de plek in het gebouw een belemmering voor het multifunctioneel gebruik.

Met de bokscub zijn gesprekken gaande om hiervoor een oplossing te vinden. De bokscub heeft aangegeven te willen meewerken en een oplossing te zoeken zodat het podium, uiterlijk bij de komst van de harmonie, multifunctioneel te gebruiken is.

Met het voorlopig ontwerp:

- ligt een plan voor dat minimaal noodzakelijk is voor het gebruik en exploitatie van het gebouw
- wordt maximaal tegemoet gekomen aan de wensen van de gebruikers en beheerder;
- zijn minimale aanpassingen in het bestaande gebouw noodzakelijk met als gevolg lagere investeringskosten en weinig tot geen overlast voor de gebruikers op het moment van de aanpassingen en uitbreiding.

Het voorlopig ontwerp voorziet in een uitbreiding met 438 m² en aanpassing/aansluiting bestaand gebouw met 107 m². Verder wordt voorzien in een 'geluiddichte' ruimte, waardoor het geluid van de harmonie niet leidt tot overlast voor andere gebruikers in het gebouw.

Zoals gesteld is dit voorlopig ontwerp minimaal noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende ruimte te realiseren om de inwoning van de harmonie mogelijk te maken, de multifunctionaliteit van het gebouw te vergroten en het beheer te verbeteren.

De leden van de werkgroep onderschrijven dan ook het voorlopig ontwerp en het Programma van Eisen wat vervolgens de basis vormt voor het Definitief Ontwerp.

Kosten:

In de begroting 2019 is een bedrag opgenomen van € 395.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een eerste voorlopige aanneme in 2017 van een geschatte uitbreiding met 200 m² en 100m² voor de koppeling met het bestaande gebouw tegen een gemiddelde prijs per m² van € 1.200,-

Aanmerkelijk minder vierkante meters dan waarin het voorlopig ontwerp nu voorziet (545 m²).

Zaaknummer:

Documentnummer:

Daar komt bij dat de marktomstandigheden in de bouw de afgelopen twee jaar sterk zijn veranderd met als gevolg een enorme stijging van de bouwkosten. Ten opzichte van 2017 moet zeker rekening worden gehouden met een kostenstijging van 15% tot 20%.

Verder dient de nieuwbouw aan strengere milieueisen (i.c. energieneutraal) te voldoen, wat gepaard gaat met extra investeringen. Dit gecombineerd met de $(545 - 300 =) 245$ extra vierkante meters leidt er toe, dat het geraamde budget van € 395.000,- ontoereikend is. We hebben een extern adviesbureau (Royal HaskoningDHV) een voorlopige doorrekening laten maken van de stichtingskosten (€ 1.575,- per m²) en ook gekeken naar de kosten van een recentelijk opgeleverd referentieproject (schoolwoningen Commanderie College – € 1.100,- per m²). De m² prijzen lopen erg uiteen.

Conclusie is dat het onder de gegeven omstandigheden erg moeilijk is een inschatting van de bouwkosten te maken en in het bijzonder op basis van een voorlopig ontwerp, maar dat de kosten naar alle waarschijnlijkheid ergens tussen de € 600.000,- en € 900.000,- excl. btw zullen uitkomen. Aanmerkelijk meer dan het bedrag in onze begroting is opgenomen.

Alternatieven:

Met het voorliggende Voorlopig Ontwerp wordt op een sobere wijze maar wel zo optimaal mogelijk tegemoet gekomen aan de verschillende partijen/gebruikers.

Natuurlijk zijn er bij de (toekomstige) gebruikers bouwtechnisch nog wel aanvullende wensen (bijvoorbeeld verbetering klimaatbeheersing bestaand gebouw), maar vanuit het uitgangspunt van wat minimaal noodzakelijk is er een plan (voorlopig ontwerp) ontwikkeld waarmee iedereen uit de voeten kan. Dit wordt ook door alle betrokken partijen onderschreven. Ook zijn er nog aanvullende wensen op het gebied van beheer (bijvoorbeeld extra stoelen of transportwagens voor vervoer materialen naar andere ruimtes), maar die worden buiten dit kader uitgewerkt.

Goedkopere alternatieven kunnen alleen worden gevonden door middel van het terugdringen van het aantal m² in het voorlopig ontwerp. Gevolg is wel dat we dan door een ondergrens gaan waarmee bijvoorbeeld de harmonie haar activiteiten over meerdere ruimtes moet spreiden; in conflict komt met andere reguliere gebruikers en geluidsoverlast kan veroorzaken voor andere gebruikers.

Kortom een 'uitgeklede' versie van het huidige voorlopig ontwerp leidt absoluut tot problemen voor gebruikers en beheerder.

Het enige maar niet wenselijke alternatief is afzien van verhuizing van harmonie O&U naar het Ontmoetingscentrum.

Conclusie:

Wij concluderen dat het voorliggende voorlopig ontwerp wenselijk maar ook noodzakelijk is om de verhuizing van de harmonie naar het Ontmoetingscentrum mogelijk te maken en tegelijkertijd de multifunctionaliteit te vergroten en het beheer te verbeteren.

Uw raad wordt gevraagd:

a. Kennis te nemen van:

- het Voorlopig Ontwerp aanpassing Ontmoetingscentrum
- het Programma van Eisen

Zaaknummer:

Documentnummer:

- de financiële bandbreedte wat betreft investeringskosten van € 600.000,- tot € 900.000,-

b. het college te vragen met deze kaders een definitief ontwerp uit te werken en op basis daarvan met een kredietaanvraag te komen waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande dekkingsmiddelen te weten het budget accommodatievraagstukken.

Uw raad wordt gevraagd om naast kennis te nemen van het voorlopig ontwerp, programma van eisen en de financiële bandbreedte, het college met deze kaders te vragen een definitief ontwerp uit te werken en op basis daarvan met een kredietaanvraag te komen waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande dekkingsmiddelen, te weten het budget accommodatievraagstukken.

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

In de begroting 2019 is rekening gehouden met een investering van € 395.000,- met bijbehorende structurele kapitaallasten van € 24.000,- (gebaseerd op 25 jaar afschrijving en 2% rente). Als dekking is toen besloten om het budget accommodatievraagstukken hiervoor aan te wenden. De nu voorliggende gewenste verhoging van de investering tot een bandbreedte van € 600.000,- tot € 900.000,- betekent een stijging van de kapitaallasten van respectievelijk € 36.000,- tot € 54.000,-.

Daarnaast moet structureel rekening worden gehouden met een verhoging van de exploitatielasten van het Ontmoetingscentrum. Dit zal grotendeels moeten worden gecompenseerd door de nieuwbouw energieneutraal te maken en door de huuropbrengsten. Hoeveel de feitelijke stijging van de exploitatielasten zal zijn, is nu op basis van het voorlopig ontwerp nog niet te berekenen.

Vervolgstappen

1. Uitwerken van het Definitief Ontwerp en bijbehorende begroting.
2. Het definitief ontwerp en bijbehorende begroting met voorstel beschikbaarstelling krediet voorleggen aan raad. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit geagendeerd voor de raadsvergadering van 3 oktober 2019.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Voorlopig ontwerp

Programma van Eisen

De gemeentesecretaris van Laarbeek

Wethouder



M.J.M. Meertens



J.H.C.M. Briels