

**Raadsvergadering
14-12-2017**

Agendapunt: 12

Voorstel tot huisvestingoplossing verenigingen Wessem

Van:	<i>College (portefeuillehouder Wilms)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt: - Op basis van het QuickScanonderzoek huisvesting verenigingen Wessem in de afweging tussen de scenario's 4 en 7 te kiezen voor oplossing "scenario 7" wat betekent: - in onderlinge samenhang verbouwen van jeugdhuis de Sprong, verbouwen van sporthal de Tump en de realisatie van een nieuw dorps huis aan de Thornerweg; - herbestemmen van de harmoniezaal aan de Wallenstraat in een nader te onderzoeken vorm waarbij verkoop tot de mogelijkheden behoort; - sloop van de huidige accommodatie Wisheim en realiseren van een nieuwbouw voor tafeltennisvereniging WESTA aan de Kloosterlaan. - Een voorbereidingskrediet van € 600.000 inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van deze huisvestingoplossingen.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> Bijlage 1: rapport QuickScan huisvesting verenigingen Wessem dd 30-3-2017 Bijlage 2: rapport: Quickscan uitwerking huisvesting verenigingen Wessem dd 8-11-2017 Bijlage 3: verschillende scenario's aanvullend onderzoek Bijlage 4: schematische weergave scenario 4 Bijlage 5: schematische weergave scenario 7 Bijlage 6: beknopte vergelijking scenario 4 en 7 <u>Ter inzage (vertrouwelijk):</u> Bijlage 1-2: Bijlagen rapport QuickScan huisvesting verenigingen Wessem dd 30-3-2017 Bijlage 2-2: Bijlagen rapport Quickscan uitwerking huisvesting verenigingen Wessem dd 8-11-2017 Bijlage 7: overzicht raming voorbereidingskosten van scenario 7 dd 8-11-2017

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot huisvestingoplossing verenigingen Wessem

Inleiding:

Op 8 oktober 2015 stelde de gemeenteraad het visiedocument “maatschappelijk vastgoed in relatie tot krimp” vast. In dit document draagt de gemeente per kern oplossingsrichtingen aan voor de gemeentelijke accommodaties. Voor de kern Wessem is in 2015 onder andere besloten om de harmoniezaal te verbouwen voor een geraamd bedrag van € 275.000. En het onderzoek op te pakken naar alternatieve huisvesting voor tafeltennisvereniging WESTA en een particulier initiatiefnemen (Anytime Fitness).

De planuitwerking van deze afspraken is in 2016 samen met betrokken partijen uitgevoerd. Helaas bleek de verbouwing van de harmoniezaal aanzienlijk duurder uit te vallen. En haakte initiatiefnemer Anytime Fitness af, waardoor een belangrijke kostendrager voor een beoogde verbouwing van Wisheim wegviel.

Het college meldde deze gang van zaken in november 2016 aan de gemeenteraad. Deze melding resulteerde in een raad-brede motie waarbij de raad het college opdroeg om een Quickscanonderzoek uit te voeren naar de huisvestingsoplossingen voor gebruikers van de harmoniezaal en WESTA. Mede op aandringen van de dorpsraad Wessem heeft het college ook de huisvestingssituatie van jeugdhuis de Sprong en sporthal de Tump in dit onderzoek meegenomen.

Het rapport QuickScan huisvesting verenigingen Wessem (bijlage 1) is reeds door het college vastgesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn met commissie- en raadsleden besproken tijdens een themabijeenkomst op 10 april 2017.

Op verzoek van commissie- en raadsleden heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden over de mogelijke oplossingen in de vorm van de scenario's 2, 4, 7, 8 en 9 (verder genoemd “scenario's”) en een eventuele optimalisatie via een huisvesting van tafeltennisvereniging WESTA in het tenniscentrum Wessem. De uitkomsten van dit aanvullend onderzoek zijn opgenomen in het rapport QuickScan uitwerking huisvesting verenigingen Wessem (bijlage 2, door college vastgesteld op 20 november 2017). Dit najaar zijn de resultaten van dit aanvullend onderzoek in twee bijeenkomsten aan college en gemeenteraad gepresenteerd. Bijlage 3 geeft de verschillende scenario's die zijn onderzocht beknopt weer.

Tijdens de themabijeenkomst op 13 november 2017 ging de voorkeur van de aanwezigen uit naar scenario 4 óf 7. In geval van scenario 4 (zie bijlage 4) is sprake van een verbouwing van jeugdhuis de Sprong en sporthal de Tump, in samenhang met een nieuwbouw voor WESTA en een nieuw dorpshuis aan de Thornerweg. Bij scenario 7 (zie bijlage 5) is sprake van een verbouwing van jeugdhuis en sporthal in samenhang met een nieuw dorpshuis aan de Thornerweg. En een nieuwbouw voor WESTA aan de Kloosterlaan. De geraamde investeringen en de exploitatie-effecten van scenario 4 en 7 zijn even hoog.

Scenario 4 biedt ten opzichte van scenario 7 op het gebied van vastgoed en flexibiliteit de meest optimale oplossing. Echter, scenario 4 heeft geen maximaal draagvlak onder toekomstige gebruikers, vraagt de langste doorlooptijd en kent het hoogste risicoprofiel. Hierdoor is scenario 4 minder gunstig voor het bemachtigen van kansrijke provinciale subsidies ter waarde van € 300.000. En verhoogt het risicoprofiel van scenario 4 de kans op vertraging en stijging van geraamde projectkosten aanmerkelijk. Ook past scenario 4 ten opzichte van scenario 7 minder

goed in het huidige ruimtelijke kader (bestemmingsplan).

Tenslotte verdwijnt via scenario 4 de invulling van locatie Wisheim op middellange termijn. En is de toekomstige invulling van deze locatie onzeker. Hierdoor wordt niet tegemoet gekomen aan de wens van Wonen Zuid en Proteion, die activiteiten toejuichen in de nabijheid van verzorgingshuis St Josef.

Scenario 7 biedt ten opzichte van scenario 4 een minder optimale oplossing op het gebied van vastgoed en flexibiliteit. Echter, scenario 7 kan rekenen op maximaal draagvlak onder de gebruikers. Daarnaast is de verwachte doorlooptijd van realisatie van een huisvestingoplossing voor WESTA aanmerkelijk korter. En is het risicoprofiel van dit scenario aanmerkelijk lager, waardoor minder kans op vertraging en stijging van projectkosten. Bij scenario 7 is kans op het bemachtigen van provinciale subsidie groter. Ook past scenario 7 beter in het huidige ruimtelijke kader (bestemmingsplan). Tenslotte krijgt de locatie Wisheim op middellange termijn een nieuwe invulling, naar tevredenheid van Wonen Zuid en Proteion.

Voor een beknopte vergelijking tussen scenario 4 en 7 op onderzochte onderdelen wordt verwezen naar bijlage 6.

Op basis van voorgenoemde vergelijking heeft het college een lichte voorkeur voor scenario 7.

De geraamde voorbereidingskosten van dit scenario zijn opgenomen in bijlage 7.

Beslispunten:

1. Op basis van het QuickScanonderzoek huisvesting verenigingen Wessem de raad te laten kiezen tussen scenario 4 en 7, waarbij het college een lichte voorkeur heeft voor oplossing “scenario 7” wat betekent:
 - in onderlinge samenhang verbouwen van jeugdhuis de Sprong, verbouwen van sporthal de Tump en de realisatie van een nieuw dorps huis aan de Thornerweg;
 - herbestemmen van de harmoniezaal aan de Wallenstraat in een nader te onderzoeken vorm waarbij verkoop tot de mogelijkheden behoort;
 - sloop van de huidige accommodatie Wisheim en realiseren van een nieuwbouw voor tafeltennisvereniging WESTA aan de Kloosterlaan.
2. Een voorbereidingskrediet van € 600.000 inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van deze huisvestingoplossingen.

Argumenten:

- 1.1 Scenario 7 heeft ten opzichte van scenario 4 en de overige scenario's het meeste draagvlak en voldoet aan de primaire huisvestingswensen van de gebruikers. Hierbij houden we rekening met de autonome wens van iedere vereniging die heeft deelgenomen aan de enquête over dit onderdeel. Met andere woorden: welke oplossing past het best bij mijn eigen huisvestingbehoefte?
- 1.2 Proteion en Wonen Zuid wensen activiteiten op de locatie Wisheim. Met een nieuwbouw voor WESTA op de locatie Wisheim komen we aan deze wens tegemoet.
- 1.3 Scenario 7 realiseert de afzonderlijke huisvestingsoplossingen voor de gebruikers van de harmoniezaal, Wisheim, jeugdhuis en sporthal in minder tijd dan via de scenario's 4, 8 en 9.



- 1.4 De raad, maar vooral ook WESTA, wenst een snelle oplossing voor de huisvestingsproblematiek van WESTA. Gemeente en WESTA zijn immers al vanaf 2011 in overleg met elkaar over een oplossing van het sterk verouderd onderkomen Wisheim.
- Scenario 7 biedt deze snelheid en scoort op dit aanmerkelijk beter dan scenario 4. De tijdswinst wordt met name behaald in het feit dat geen bestemmingsplanwijziging nodig is voor de realisatie van een nieuwbouw voor WESTA op de locatie Wisheim.
- 1.5 Scenario 7 scoort op het gebied van ruimtelijk programma, flexibiliteit en bezetting beter ten opzichte van scenario 2. En gelijkwaardig aan scenario 8 en 9. Scenario 7 biedt hiermee kwalitatief goede toekomstige huisvesting. Met behoud van de accommodaties die nog in goede staat verkeren. Daarnaast biedt scenario 7 goede mogelijkheden om in te spelen op toekomstige veranderingen in ledenaantallen of activiteiten, ook als gevolg van demografische ontwikkelingen.
- 1.6 Scenario 7 scoort op het gebied van civieltechnische- en verkeerskundige aspecten aanzienlijk beter dan scenario 2 en gelijkwaardig aan scenario 4, 8 en 9. Via scenario 7 wordt onder andere de parkeerproblematiek rondom de huidige harmoniezaal opgelost en de bestaande parkeercapaciteit aan de Kloosterlaan optimaal benut.
- 1.7 Scenario 7 scoort bestemmingsplan-technisch beter dan scenario 4 en 9 en gelijk aan 8. Zie ook argument 1.4: geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor een nieuwbouw van WESTA op Wisheim. Hiermee past scenario 7 beter in het huidige “ruimtelijke kader” van het dorp Wessem en is de kans op (langdurige) procedurele vertraging, planschade, extra omgevingsmaatregelen aanzienlijk kleiner.
- 1.8 Scenario 7 heeft een lager risicoprofiel dan scenario 4, 8 en 9. De huisvestingoplossingen bij scenario 7 kunnen gerealiseerd worden via twee afzonderlijk te sturen projecten (Thornerweg en Kloosterlaan). Hierdoor vermindert de complexiteit van de oplossingsrichting en worden risico's gespreid. Daarnaast nemen eventuele negatieve gevolgen van deze risico's af en verbetert de beheersbaarheid van de realisatie van de oplossingen. Tevens heeft de nieuwbouw van WESTA op de locatie Wisheim minder raakvlakken met belangen van het waterschap of Rijkswaterstaat. Bij scenario 4 en 8 zijn deze belangen aanzienlijk groter. Tenslotte is de bestemmingsplansituatie bij scenario 4 en 9 aanzienlijk ongunstiger met alle risico's van dien.
- 1.9 De geraamde voorbereiding- en realisatiekosten van scenario 7 bedragen gezamenlijk € 4,6 miljoen. Deze kosten zijn € 600.000 lager dan scenario 8. En ongeveer even hoog ten opzichte van scenario 4 en 9.
- 1.10 De geraamde exploitatiekosten van scenario 7 bedragen € 58.000 op jaarbasis. En zijn hiermee € 12.000 lager dan scenario 2 en ongeveer even hoog dan de geraamde exploitatiekosten van scenario 4, 8 en 9.
- 1.11 De slagingskans op huidige subsidiemogelijkheden bij scenario 7 is groter ten opzichte van de scenario's 4, 8 en 9. Dit wordt met name veroorzaakt door de kortere doorlooptijd van de oplossing voor WESTA, waarmee de kans op een provinciale subsidie van maximaal € 200.000 voor huisvesting van WESTA het grootst is.
- 1.12 Bij een sloop van gymzaal en instructiebad ten behoeve van een nieuwbouw van WESTA aan de Kloosterlaan is het noodzakelijk om ook de beoogde sloop van het achterliggend wedstrijdbad aan de Monsieurstraat uit te voeren. Immers, met de start van een



nieuwbouw voor WESTA aan de Kloosterlaan is een sloop van het wedstrijdbad enkel nog te realiseren via de Monsieurstraat. De Monsieurstraat heeft een uiterst smal profiel en het inrijden wordt aan beide kanten ernstig bemoeilijkt door de aldaar gelegen hoekpanden. Een latere sloop van dit deel is alleen mogelijk via extra voorzieningen, waarbij het slooppuin op een alternatieve wijze (over grotere afstand) verplaatst dient te worden, hetgeen extra kosten en omgevingsoverlast tot gevolg heeft.

- 2.1 Voor de uitwerking van de huisvestingsproblematiek als beschreven in scenario 7 zijn financiële middelen noodzakelijk.
- 2.2 Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
- 2.3 Het aangevraagde voorbereidingskrediet van € 598.280 inclusief BTW komt overeen met de begroting van voorbereidingskosten van huisvestingsoplossing “scenario 7”. Het gespecificeerd overzicht van deze voorbereidingskosten is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 7.
- 2.4 De meerjarenbegroting 2018-2021 voorziet in de dekkingsmiddelen voor het oplossen van de huisvestingsproblematiek in Wessem.

Kanttekeningen:

- 1.1 De huisvestingsoplossing volgens scenario 7 is in afwijking van door de raad vastgestelde accommodatiebeleid uit 2015, echter, dit geldt ook voor scenario 4 en voor alle overige scenario's die zijn onderzocht.
- 1.1 Een drietal verenigingen en de dorpsraad Wessem spraken hun voorkeur uit voor een verbouwing van de sporthal in combinatie met een nieuw dorpshuis, jeugdhuis en onderkomen voor WESTA aan de Thornerweg (optimalisatie scenario 4). Echter, deze oplossing stuit op weerstand bij vijf andere verenigingen waaronder de stichting jeugd- en jongerenwerk en WESTA. Laatstgenoemde twee partijen zijn directe betrokkenen.
- 1.2 Proteion en Wonen Zuid wensen het liefst de komst van een nieuw dorpshuis/ontmoetingsruimte op de locatie Wisheim (Scenario 9). Echter, scenario 9 heeft weinig draagvlak onder toekomstige gebruikers van het dorpshuis en WESTA.
- 1.3 Scenario 2 biedt ten opzichte van scenario 7 de snelste huisvestingsoplossing. Echter, scenario 2 heeft weinig draagvlak (met name bij de huidige gebruikers van de harmoniezaal) en biedt aanzienlijk minder huisvesting- en bijhorende infrastructurele kwaliteit dan scenario 7.
- 1.4 Scenario 4, inclusief eventueel een nieuw geïntegreerd jeugdhuis, is vastgoed-technisch de meest ideale oplossing.
- 1.6 Scenario 2 past het best in het huidige bestemmingsplan. Echter, scenario 2 heeft weinig draagvlak (met name bij de huidige gebruikers van de harmoniezaal) en biedt de minste huisvesting-technische en infrastructurele kwaliteit ten opzichte van scenario 7.
- 1.7 Scenario 2 kent het gunstigste risicoprofiel. Echter, scenario 2 heeft weinig draagvlak (met name bij de huidige gebruikers van de harmoniezaal) en biedt de minste huisvesting-technische en infrastructurele kwaliteit ten opzichte van scenario 7.



- 1.8 Scenario 2 vraagt de minste investering. Echter, scenario 2 heeft weinig draagvlak (met name bij de huidige gebruikers van de harmoniezaal) en biedt de minste huisvesting-technische en infrastructurele kwaliteit ten opzichte van scenario 7.
- 1.10 Scenario 2 geeft de meeste slagingskans voor het benutten van de huidige subsidiemogelijkheden. Echter, scenario 2 heeft weinig draagvlak (met name bij de huidige gebruikers van de harmoniezaal) en biedt de minste huisvesting-technische en infrastructurele kwaliteit ten opzichte van scenario 7.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

Dit voorstel beantwoordt de opdracht (motie) van de gemeenteraad uit november 2016 om een Quickscan voor huisvesting van gebruikers van harmoniezaal en WESTA uit te voeren. En een oplossing aan te dragen die kan rekenen op draagvlak bij de gebruikers. Tevens geeft dit voorstel invulling aan de afspraken over de onderzoeksonderwerpen en oplossingsrichtingen zoals deze gedurende 2017, in overleg met college en gemeenteraad, tot stand zijn gekomen.

In het coalitieprogramma 2014-2018 van de gemeente Maasgouw staat als speerpunt voor de kern Wessem:

- Stimuleren van herbestemming voormalige zwembad en WESTA in relatie met en in samenwerking met verzorgingstehuis St. Jozef;
- Aandacht voor omvorming Harmoniezaal tot een echt gemeenschapshuis voor Wessem.

Dit voorstel concretiseert deze speerpunten in de vorm van huisvestingsoplossingen met het meeste draagvlak onder de (eind)gebruikers bij scenario 7.

De vastgestelde strategische visie “Maasgouw 2025” geeft aan dat de gemeente op zoek gaat naar voorzieningen op maat: maatwerk van accommodaties in samenspraak met de gebruikers. Voorgesteld voorstel is geheel in lijn met deze visie. En voegt “daad bij woord”. Met name omdat de stem van de individuele gebruiker zwaar weegt in de afweging om te kiezen voor scenario 7.

Dit voorstel is in afwijking met het visiedocument “maatschappelijk vastgoed in relatie tot krimp”, dat de raad op 8 oktober 2015 heeft vastgesteld.

Dit voorstel heeft raakvlakken met het majeure project: “gebiedsontwikkelingen Wessem-Heel”

Communicatie:

Het huisvestingonderzoek is tot stand gekomen na overleg met alle belanghebbenden in 2016 en 2017, zoals:

- verenigingen (o.a. via diverse enquêtes en een informatieavond op 9 oktober 2017)
- bestuur WESTA en jeugdhuis Sprong
- accommodatiebeheerders
- dorpsraad / inwoners
- Proteion-Wonen Zuid

De gemeenteraad is in 2017 verschillende keren vertrouwelijk geïnformeerd en geconsulteerd over de (tussen)resultaten van het huisvestingsonderzoek.



Via digitale en fysieke media rapporteert de gemeente in 2017 met regelmaat over de voortgang en de (tussen)resultaten van het huisvestingonderzoek.

Na behandeling van het dit raadsvoorstel worden alle betrokken partijen en inwoners geïnformeerd over gemaakte keuzes en het vervolgproces. Betrokken partijen krijgen dan ook informatie over hun rol in dit vervolgproces.

Via de begroting 2018 is reeds voorgesteld om de uitrol van deze huisvestingsoplossingen als “majeur” project aan te merken conform het handboek “projectmatig werken 3.0”.

Financiën

Mede op basis van de beschikbare informatie uit het QuickScan-onderzoek kan huisvestingsoplossing scenario 7 de volgende financiële gevolgen veroorzaken:

Investerings- en exploitatiewijziging

Met de keuze voor huisvestingsoplossing scenario 7 is een totaal **geraamde** investering gemoeid van € 4,6 miljoen, omgerekend een structurele kapitaallast van € 209.000.

Het **geraamde** exploitatie-effect van deze huisvestingsoplossing bedraagt € 58.000. Het totale exploitatie-effect bedraagt dus € 267.000.

Dit betekent een **geraamde** wijziging voor de gemeente van de huidige huisvestingslasten in de vorm van een toename van € 133.000 structureel. De concept meerjarenbegroting 2018-2021 houdt reeds rekening met deze toename: voor de huisvestingsoplossing verenigingen Wessem is maximaal extra structurele kapitaalslast van € 150.000,- opgenomen.

Samengevat geraamde investering € 4,6 miljoen voor scenario 7:

<i>geraamde kapitaallasten</i>	<i>209.000</i>
<i>geraamd exploitatie-effect</i>	<i>58.000</i>
	<i>267.000</i>
<i>reeds beschikbare dekking</i>	<i>-134.000</i>
<i>geraamd aanvullend structureel benodigd</i>	<i>133.000</i>

Bij voornoemde getallen zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- investeringen in de vorm van nieuwbouw zijn berekend op basis van kengetallen;
- verbouwingen zijn berekend volgens 4% afschrijving en 2% rente;
- nieuwbouw is berekend volgens 2,5% afschrijving en 2% rente;
- exploitatiecijfers zijn berekend op basis van huidige afspraken met beheerder, exploitant en gebruiker;
- eventuele tijdelijke huisvestingskosten en extra duurzaamheidsmaatregelen zijn niet meegenomen;
- eventuele projectsubsidies zijn niet meegenomen;
- de BTW is meegenomen als kostenpost.
- exclusief sloopkosten en herbestemming van het voormalig wedstrijdswisheim.

N.b. voornoemde situatie geldt ook voor scenario 4.



Vorbereidingskosten

Onderdeel van de geraamde investeringskosten van huisvestingoplossing scenario 7 zijn de **geraamde** voorbereidingskosten van € 598.280 inclusief BTW. Deze voorbereidingskosten worden voorsnog gedekt uit de Algemene Reserve. Deze kosten dienen voor de planuitwerking van de oplossing in de vorm van:

- verrichten aanvullende onderzoeken
- doorlopen van vergunningprocedures
- wijzigen bestemmingplan
- opstellen van bouwtekeningen
- vervaardigen contracten
- berekenen van de benodigde uitvoeringskredieten
- doorlopen van inkoop- en aanbestedingsprocedures

Bij de aanvragen van de uitvoeringskredieten te zijner tijd worden deze voorbereidingskosten geactiveerd en vervalt de uitname uit de Algemene Reserve.

N.b. voornoemde situatie geldt ook voor scenario 4, met uitzondering van de hoogte van het benodigd voorbereidingskrediet. Dit bedraagt bij scenario 4 een bedrag van € 611.587 inclusief BTW. De afwijking ten aanzien van scenario 7 wordt met veroorzaakt door extra bestemmingsplanwijzigingen.

Sloopkosten wedstrijdabad Wisheim.

Een oplossing zoeken voor de huidige accommodaties van de gebruikers harmoniezaal, Wisheim, Sprong en Tump vormde het uitgangspunt van het uitgevoerde QuickScanonderzoek huisvesting verenigingen Wessem. Op de locatie Wisheim gebruikt WESTA enkel de voormalige gymzaal en een gedeelte van het voormalig instructie-zwembad. Daarom zijn enkel de sloopkosten van dit onderdeel van het gebouw meegenomen in voornoemde investeringsraming.

De beoogde sloop van het achterliggend, leegstand wedstrijd-zwembad en een eventuele herbestemming van de vrijkomende gronden maakte geen deel uit van het huisvestingonderzoek. Deze ontwikkeling is een activiteit binnen het majeur project “gebiedsontwikkelingen Wessem Heel”, vastgesteld door de raad in februari 2014. De sloopkosten van het leegstaand wedstrijdabad zijn geraamd op een bedrag van € 225.000 inclusief BTW.

N.b. voornoemde situatie geldt ook voor scenario 4.

Kosten tijdelijke huisvesting

Kosten van tijdelijke huisvesting van verenigingen maakte geen onderdeel uit van het Quickscanonderzoek. Omdat dit afhankelijk is van de scenariokeuze, beschikbaarheid en de benodigde periode. Echter, naar aanleiding van vragen over dit onderdeel tijdens de themabijeenkomst op 13 november 2017 kan de volgende doorkijk worden gegeven:

Oplossingsrichting scenario 7 vraagt om een tijdelijke huisvestingoplossing voor WESTA gedurende de komende jaren. Vanwege het huidige, ernstig achterstallig onderhoud van Wisheim en vanwege de sloop en nieuwbouw op de locatie Wisheim.

Wanneer een tijdelijke huisvestingoplossing wordt gezocht binnen de huidige binnensport-accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente Maasgouw, kunnen tijdelijke



huisvestingkosten berekend worden op een geraamd investeringsbedrag van € 125.000 inclusief BTW, exclusief reguliere exploitatie- en onderhoudskosten.

Voor het bepalen van de werkelijke, tijdelijke huisvestingkosten is nader overleg en uitwerking noodzakelijk. Daarnaast bepaalt de werkelijke duur van voorbereiding, sloop- en nieuwbouw voor WESTA de daadwerkelijke hoogte van de tijdelijke huisvestingkosten.

N.b. voornoemde situatie geldt ook voor scenario 4.

Belangrijk

De (investerings- en exploitatie) bedragen in dit voorstel zijn tot stand gekomen op basis van grofmazig onderzoek en niet kunnen worden opgevat als toekomstige “zekerheden” en projectkredieten. Dit geldt tevens voor de geraamde sloopkosten van het wedstrijdbad Wisheim en geraamde tijdelijke huisvestingkosten voor WESTA.

Voor het bepalen van de benodigde projectkredieten en toekomstige exploitatie-effecten is nadere planuitwerking noodzakelijk. Het gevraagd voorbereidingskrediet maakt deze uitwerking voor scenario 7 (of eventueel 4) mogelijk.

Via toekomstige raadsvoorstellen krijgt de raad steeds de gelegenheid om in te stemmen met de daadwerkelijk gecalculeerde realisatiekosten van de projectonderdelen.

De totale, werkelijke projectkosten en exploitatie-effecten van de beoogde projectdoelstellingen zijn pas inzichtelijk wanneer aanbesteding- en uitvoeringstrajecten zijn doorlopen en de realisatie en ingebruikname van het project een feit is.

Planning en uitvoering:

In hoofdlijnen pakt de afdeling Ontwikkeling, cluster projecten, de werkzaamheden als volgt op:

1 ^e helft 2018	: samenstellen projectgroep(en) en vaststellen projectopdracht(en)
	: offertetraject adviesbegeleiding voorbereiding
	: informeren betrokken partijen, afspraken rol- en taakverdeling
	: informeren inwoners
	: samenstellen programma's van eisen
	: overleg Rijkswaterstaat en Waterschap

Deelproject 1 nieuwbouw WESTA Kloosterlaan

2018	: voorbereiding
2018 en 2019	: sloop en realisatie nieuwbouw
2019	: ingebruikname

Deze planning is een grove inschatting, mede afhankelijk van vergunningentraject en tijdelijke huisvestingmogelijkheden tafeltennisvereniging WESTA.

Deelproject 2: verbouwing jeugdhuis en sporthal in combinatie met nieuwbouw dorps huis Thornerweg

2018 en 2019	: voorbereiding
2020 en 2021	: realisatie verbouwingen en nieuwbouw



2021

: ingebruikname

De herbestemming van de harmoniezaal aan de Wallenstraat vindt plaats vanaf 2019, mogelijke verkoop vanaf 2021 na ingebruikname nieuwbouw dorps huis.

Deze planning is een grove inschatting, mede afhankelijk voortgang bestemmingsplanprocedure en vergunningstrajecten. Vanwege eventuele samenhang is planning nieuwbouw dorps huis vooralsnog leidend voor de planning van de verbouwing sporthal en jeugdhuis.

N.b. de planning van scenario 4 komt op hoofdlijnen overeen met deelproject 2.

Bijlagen:

Bijgevoegd:

Bijlage 1: rapport QuickScan huisvesting verenigingen Wessem dd 30-3-2017

Bijlage 2: rapport: Quickscan uitwerking huisvesting verenigingen Wessem dd 8-11-2017

Bijlage 3: verschillende scenario's aanvullend onderzoek

Bijlage 4: schematische weergave scenario 4

Bijlage 5: schematische weergave scenario 7

Bijlage 6: beknopte vergelijking scenario 4 en 7

Ter inzage (vertrouwelijk):

Bijlage 1: Bijlagen rapport QuickScan huisvesting verenigingen Wessem dd 30-3-2017

Bijlage 2: Bijlagen rapport Quickscan uitwerking huisvesting verenigingen Wessem dd 8-11-2017

Bijlage 7: overzicht raming voorbereidingskosten van scenario 7 dd 8-11-2017

Afdeling: Ontwikkeling



R17.1205

Raadsvergadering 14-12-2017

BESLUIT
huisvestingoplossing verenigingen Wessem

De raad van de gemeente Maasgouw,

Gelezen het voorstel van het college

B E S L U I T :

1. Op basis van het QuickScanonderzoek huisvesting verenigingen Wessem in de afweging tussen de scenario's 4 en 7 te kiezen voor oplossing "scenario 7" wat betekent:
 - in onderlinge samenhang verbouwen van jeugdhuis de Sprong, verbouwen van sporthal de Tump en de realisatie van een nieuw dorps huis aan de Thornerweg;
 - herbestemmen van de harmoniezaal aan de Wallenstraat in een nader te onderzoeken vorm waarbij verkoop tot de mogelijkheden behoort;
 - sloop van de huidige accommodatie Wisheim en realiseren van een nieuwbouw voor tafeltennisvereniging WESTA aan de Kloosterlaan.
2. Een voorbereidingskrediet van € 600.000 inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van deze huisvestingoplossingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw, d.d. 14-12-2017.

De raad voornoemd;
De griffier,

De voorzitter,

H.M.L. van Soest

S.H.M. Strous

