

RAADSVERGADERING d.d. 1 november 2018

Zaaknummer	Z-17-005277
Voorstelnummer	DOC-17-041827
Onderwerp	Bouw nieuw dorps huis Abbekerk-Lambertschaag
Agendapunt	C.3
Portefeuillehouder(s)	Joset Fit
Afdelingshoofd(en)	Sabine van Eck

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 18 september 2018; gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

overwegende dat de rapportage “Locatieonderzoek nieuwbouw Dorps huis Abbekerk” aan de raad is aangeboden ;

overwegende dat de raad in zijn vergadering d.d. 1 november 2018 bijgaand amendement heeft aangenomen;

b e s l u i t

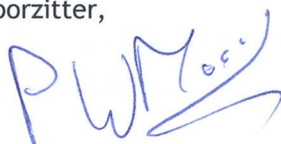
1. Te kiezen voor de huidige locatie van het dorps huis (scenario 1) voor de bouw van een nieuw dorps huis incl. gymzaal en scenario 2 en 3 te laten vervallen.
2. Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1A: volledige nieuwbouw op locatie dorps huis inclusief de integratie van de basisschool en kindfuncties. Waarbij de planning genoemd in hoofdstuk 7.2 van het locatieonderzoek nieuwbouw dorps huis Abbekerk leidend is.
3. Bij de verdere uitwerking uit te gaan van het circulair bouwen van een nieuw energieneutraal dorps huis.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 1 november 2018.

De griffier,



De voorzitter,



Ter besluitvorming

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Onderwerp

Bouw nieuw dorpshuis Abbekerk-Lambertschaag (inclusief gymzaal)

Aanleiding

De raad heeft op 7 juli 2017 besloten om nader onderzoek te doen naar de bouw van een nieuw dorpshuis inclusief gymzaal in de kern Abbekerk-Lambertschaag. Bij dat onderzoek is een aantal punten meegenomen zoals in het geamendeerde raadsbesluit is vastgesteld (DOC-17-021860/Z-17-005277). Er is onderzoek gedaan naar geschikte locaties en naar verschillende huisvestingsconcepten (zie bijgaande rapportage). Samen met het dorpshuisbestuur, de dorpsraad, de basisschool, de huidige gebruikers/huurders en andere belanghebbenden zijn voor drie locaties in de kern ruimtelijke scenario's verkend. Aan deze varianten zijn investeringsramingen gekoppeld.

Voorstel

1. Te kiezen voor de huidige locatie van het dorpshuis (scenario 1) voor de bouw van een nieuw dorpshuis incl. gymzaal en scenario 2 en 3 te laten vervallen.
2. Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1C: het inpassen van de kindfuncties in de basisschool De Plaats en het bouwen van een nieuw dorpshuis zonder kindfuncties.
3. Bij de verdere uitwerking uit te gaan van het circulair bouwen van een nieuw energieneutraal dorpshuis

Beoogd resultaat

Realisatie van een nieuw energieneutraal dorpshuis inclusief gymzaal, dat qua schaal passend is voor de kern.

Argumenten

- 1.1 Er is locatie-onderzoek gedaan op basis van verschillende thema's. Hieruit is gebleken dat de huidige locatie van het dorpshuis het meest passend is.
- 1.2 De ontwikkeling van woningbouw op de beoogde locatie Gemeentewerf/IJsbaan kan doorgang vinden.
- 2.1. In lijn met het eerder vastgestelde afwegingskader huisvesting basisschool De Kraaienboom Benningbroek worden de kindfuncties bij elkaar onder één dak gehuisvest. Een educatieve omgeving waar kan worden samengewerkt vanuit één visie met een doorgaande leerlijn van 0 tot 12 jaar. Leegstand binnen de basisschool maakt dit mogelijk.
- 2.2. Door gebruik te maken van het huidige schoolgebouw resulteert dit in een financieel voordeliger variant.
3. Met het toepassen van duurzame maatregelen als circulair bouwen van een energieneutraal dorpshuis geven we invulling aan het vastgestelde programma duurzaamheid.

Kanttakeningen

1. In de begroting 2018 zijn we uitgegaan van een minimum variant dorps huis zonder (commerciële) huurders. Er waren geen voorzieningen opgenomen voor gezondheidsfuncties, kindfuncties, horeca en jongerencentrum De Bunker. Bij bijgaand locatie-onderzoek zijn deze wel meegenomen. De omvang van dit voorstel is daarmee groter. Ook energieneutraal en circulair bouwen brengen extra kosten met zich mee.
2. In onze begroting hebben we rekening gehouden met de afschrijvingslasten van het dorps huis. De volgende stap is het doorrekenen van de reservering voor groot onderhoud (lasten) en de mogelijke huuropbrengsten (baten).
3. Uitgangspunt is een financieel gezonde exploitatie van het dorps huis. Gezien de complexiteit wordt de (concept) exploitatieopzet door het stichtingsbestuur nog verder doorgerekend zodra zij in een volgende fase een aantal zaken verder heeft uitgewerkt, zoals de horeca wel/niet verpachten, het maken van contractafspraken met huurders/gebruikers etc. Bijgaand concept exploitatieopzet gaat ervan uit dat de gemeente eigenaar is van het nieuwe dorps huis, conform huidige werkwijze bij andere projecten. Het stichtingsbestuur is verantwoordelijk voor een gezonde exploitatie van het dorps huis.
4. In een volgende stap wordt vastgelegd wie als bouwheer gaat optreden en wie eigenaar wordt van het nieuwe dorps huis (incl. grond).

Financiën

In de begroting 2018 is voor de bouw van een nieuw dorps huis € 2.300.000,- opgenomen. De investeringsraming van sub scenario 1C komt neer op € 6.910.000,-. Dit betekent een hogere investering van € 4.610.000,-. De stijging zorgt voor een hogere afschrijvingslast van € 115.250,-. Het financiële effect is in onderstaande tabel weergegeven:

	Investering	Afschrijving	Afschrijvingslast
Begroting 2018	2.300.000	40 jaar	57.500
Bouwkostenstijging	4.610.000	40 jaar	115.250
Totaal	6.910.000	40 jaar	172.750

In de programmabegroting 2019 is de hogere afschrijvingslast van € 115.250 opgenomen als aanvraag nieuw beleid. Besluitvorming over de programmabegroting 2019 staat op 8 november 2018 geagendeerd.

Uitvoering/evaluatie

Nadat de raad gekozen heeft voor scenario 1C en bij de begrotingsbehandeling de middelen hiervoor beschikbaar heeft gesteld, wordt er begonnen met:

1. Het verder doorrekenen van de exploitatie zodra het stichtingsbestuur een aantal zaken concreet heeft uitgewerkt zoals het horecavraagstuk (wel/niet pacht), maken contractafspraken met huurders etc.
2. Voor een gezonde exploitatie van het dorps huis is het wenselijk te komen tot 1 horeca gelegenheid in de kern. Het stichtingsbestuur, de lokale horecaondernemer en gemeente gaan hierover verder in gesprek.

3. Het opstarten van de nadere uitwerking (samen met de basisschool, kinderopvang en bso), van het inpassen van de kindfuncties in de basisschool.
4. Het opstarten van de verdere voorbereiding voor de bouw van een nieuw dorpshuis zonder kindfuncties

Bij vergelijkbare nieuwbouwinvesteringen in maatschappelijk vastgoed hanteren we een aantal randvoorwaarden, zoals:

- a. De borging van lokale betrokkenheid en bestuurlijke continuïteit
- b. Een minimaal kosten en risico dekkende bijdrage van commerciële partijen voor het commerciële deel van de investering en exploitatie
- c. Een structurele bijdrage aan het verdere succes van het project vanuit de gemeenschap

Communicatie

Het dorpshuisbestuur (en dorpsraad) en de besturen van de basisschool en de andere kindfuncties worden op de hoogte gesteld van het besluit. Waar nodig worden nieuw te nemen besluiten aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Rapportage “Locatieonderzoek nieuwbouw Dorpshuis Abbekerk” (DOC-18-063967).
2. Exploitatieopzet voor scenario 1C.

Invullen door de griffier		
voor	tegen	opmerkingen
19	7	gewijzigd
<i>[handwritten mark]</i>	paraaf	<i>[handwritten signature]</i>

E



GemeenteBelangen



ChristenUnie

Medemblik



MEDEMBLIK



AMENDEMENT

Onderwerp: Optie 1A(bbekerk)
Agendapunt: C.3 Rvs Bouw nieuw dorpshuis Abbekerk-Lambertschaag (DOC-17-041827)
Ingediend door: Y. Nijsingh (D66), R. Paarlberg (GB), P. Koning (PWF), S. Visser (CU), T. Beerepoot (VVD), A. Meester (Bamm), A. van der Geest (PW2010)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 1 november 2018;
 Gelet op artikel 33 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Medemblik 2018-2020,

Constateernde dat:

- In het afwegingsrapport van ICS (voorjaar 2017) specifiek is gekozen voor de bouw van een nieuw dorpshuis voor Abbekerk-Lambertschaag;
- Er door de raad in juli 2017 is gekozen om nader onderzoek te doen naar de bouw van een nieuw dorpshuis voor Abbekerk-Lambertschaag;
- Daarbij een amendement is aangenomen waarin expliciet de wens is uitgesproken om de basisschool De Plaats in het nieuwe dorpshuis te integreren;
- OBS de plaats niet opgenomen staat in de planning van het huidige IHP, echter wel benoemd staat om aansluiting te zoeken bij ontwikkelingen;
- Zowel het dorpshuisbestuur, de kernraad, verschillende kindfuncties, Stichting Allure en bewoners uit Abbekerk en Lambertschaag te kennen hebben gegeven - voor argumentatie zie overwegende dat - te kiezen voor optie 1A.

Overwegende dat:

- Een nieuw dorpshuis voor Abbekerk-Lambertschaag essentieel is voor de leefbaarheid in beide dorpen;
- Er al lange tijd wordt gesproken en gedacht over een nieuw dorpshuis voor Abbekerk en Lambertschaag, er veel inspraak is geweest vanuit de samenleving en door verschillende belanghebbende en er twee rapporten zijn opgesteld waardoor de raad nu een overwogen keuze kan maken;
- Het clusteren van het dorpshuis, de basisschool, verschillende kindfuncties, het jongerencentrum en hopelijk de horeca:
 - * samenwerking zal stimuleren en verbreden
 - * de leefbaarheid zal vergroten
 - * mogelijk de kwaliteit van de verschillende functies zal verbeteren
- De verkeerssituatie bij basisschool De Plaats op dit moment niet optimaal is. Het toevoegen van kindfuncties bij de huidige school zal hier geen verbetering in brengen;
- Eventuele investeringen in de infrastructuur niet zijn meegenomen in de plannen;

- Bij de nieuw te bouwen MFA is het van belang dat minimaal dezelfde buitenspeelruimte *(gras en stenen)* aanwezig blijft.
- De positieve maatschappelijke en sociale effecten en het toekomstgerichte karakter van optie 1A verantwoorden de hogere kosten ten opzichte van optie 1C;
- Door te kiezen voor optie 1A, we een besluit nemen waar we als gemeente op langere termijn de vruchten van plukken en mogelijk een financieel voordeel uit halen omdat de basisschool op termijn afgeschreven is.
- Er voor de dekking van dit amendement er tijdens de behandeling van de programmabegroting 2019 en meerjarenbegroting 2019-2022, een amendement wordt ingediend.

- Het nuttig zou zijn als onderzocht wordt of private partijen mede-eigenaars kunnen worden om de bouwkosten te verlagen

Besluit het voorgestelde besluit als volgt te amenderen:

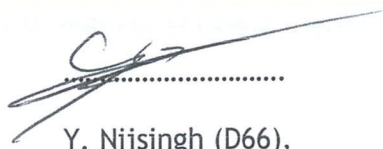
Bullet 2 te wijzigen van:

- Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1C: het inpassen van de kindfuncties in de basisschool De Plaats en het bouwen van een nieuw dorpshuis zonder kindfuncties.

Naar:

- Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1A: volledige nieuwbouw op locatie dorpshuis inclusief de integratie van de basisschool en kindfuncties. Waarbij de planning genoemd in hoofdstuk 7.2 van het locatieonderzoek nieuwbouw dorpshuis Abbekerk leidend is.

Ingediend door:


.....
Y. Nijsingh (D66),

.....
R. Paarlberg (GB),

.....
P. Koning (PWF)

.....
S. Visser (CU),

.....
T. Beerepoot (VVD)

.....
A. Meester (Bamm),

.....
A. van der Geest (PW2010)