

Raadsvoorstel

Datum	24 april 2018	Zaaknummer	194883758
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid E.M.J.M. Witlox
Onderwerp	Wijkaccommodatie Boschweg		

Samenvatting

Vanaf 2012 is via een participatief proces met wijkbewoners en betrokken partners onderzocht wat de wijk nodig heeft. Uitkomst hiervan was een wijkaccommodatie aan de noordoostzijde van de wijk Boschweg. De werkgroep heeft in gezamenlijkheid een Programma van Wensen (PvW) opgesteld en dit in juni 2017 gepresenteerd aan het college van Meierijstad. Ook aan de zuidwestzijde blijft een accommodatie ten behoeve van de Woonservice Boschweg open.

Op 19 december 2017 heeft het college besloten om de haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) van twee scenario's voor een wijkaccommodatie te onderzoeken voor in de noordoostzijde van de wijk. Het gaat hierbij om de volgende scenario's:

- 1) het verbouwen van de Kajuit;
- 2) het realiseren van nieuwbouw op de locatie Vossenbergh.

Op 27 februari 2018 is er een beeldvormende avond geweest waarbij het doorlopen proces van dit project is gepresenteerd. Afsproken is toen dat er in de raadsvergadering van 31 mei 2018 een voorstel komt.

Alle argumenten afwegende wordt nu voorgesteld om de voorkeur uit te spreken voor nieuwbouw op de locatie Vossenbergh in combinatie met het Gasthuis, als gezamenlijke Woonservice Boschweg, vallend onder één beheerstichting.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Ja, programma 6, Sociaal Domein.

Behandeling in commissie

Als de raad dat wenst.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In principe akkoord te gaan met het realiseren van een toekomstig bestendige nieuwbouw met een minimaal netto oppervlak van 514 m² (bruto; 617m²) op de locatie Vossenbergh, mits er een beheerstichting opgericht is met een sluitende exploitatie. Daarnaast moet het totaalplan

voor het gebied ruimtelijk inpasbaar en acceptabel zijn, met behoud en versterking van de omgevingskwaliteit.

2. De gemeenteraad geeft een definitief go/no-go wanneer de financiële consequenties bekend zijn
3. In te stemmen met de voorgestelde planning.
4. Indien in de integrale afweging van de Kadernota 2019 (besluit raad juni 2018) wordt ingestemd met deze investering, het voorbereidingskrediet à € 100.000 al in 2018 beschikbaar te stellen, vooruitlopend op de begroting 2019.

Aan de raad,

Waarom naar de raad

Op 27 februari 2018 is er een beeldvormende avond geweest waarbij het doorlopen proces van dit project is gepresenteerd. Afsproken is toen dat er in de raad van 31 mei 2018 een voorstel komt. Daarnaast is de raad bevoegd tot het beschikbaar stellen van (voorbereidings)krediet.

Onderwerp

Wijkaccommodatie Boschweg

Aanleiding

Vanaf 2012 is via een participatief proces met wijkbewoners en betrokken partners onderzocht wat de wijk nodig heeft. Uitkomst hiervan is een wijkaccommodatie aan de noordoostzijde van de wijk. De werkgroep heeft in gezamenlijkheid een Programma van Wensen (PvW) opgesteld en dit in juni 2017 gepresenteerd aan het college van Meerijstad.

Naar aanleiding van dit participatieve proces en de ontwikkelingen in de wijk is een aantal scenario's geformuleerd, globaal doorgerekend en gepresenteerd aan het college. Daarnaast is gekeken naar de kosten en mogelijke opbrengsten.

Op 19 december 2017 heeft het college besloten om het verbouwen van de Kajuit en het realiseren van een nieuwbouw te onderzoeken naar de haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) voor wat betreft de noordoostzijde van de wijk.

Op 27 februari 2018 is er een beeldvormende avond geweest waarbij het doorlopen proces van dit project is gepresenteerd. Afsproken is toen dat er in de raad van 31 mei 2018 een voorstel komt.

Woonmeij heeft aangegeven de wijkaccommodatie te willen bouwen in combinatie met sociale woningen op de locaties Vossenbergr en Kajuit. Zij hebben in april 2018 een eerste aanbod gedaan. Vanwege economische belangen wordt er in dit raadsvoorstel geen informatie over verstrekt. Het eerste aanbod van Woonmeij geeft voldoende aanleiding om met elkaar in gesprek te gaan over het vervolg.

Argumenten

1.1 *Zowel de maatschappelijke als de ruimtelijke argumenten pleiten voor een nieuwbouw op de locatie Vossenbergr.*

De maatschappelijke argumenten zijn gedurende het traject zwaarder gaan wegen. Het is belangrijk te investeren op de locatie Vossenbergr om sociaal maatschappelijke effecten (oa veiligheid en leefbaarheid) te bereiken in deze wijk van Meerijstad en dan met name dit deel van de Bloemenwijk. Door te kiezen voor de locatie Vossenbergr versterk je de centrumfunctie op die locatie waar ook al een supermarkt, cafetaria en brievenbus aanwezig zijn. Met de totstandkoming van een wijkaccommodatie op de locatie Vossenbergr versterk je op die plek het hart van de wijk. Door te kiezen voor een centrale plek in de wijk vergroot je de natuurlijke aanloop naar de wijkaccommodatie, dit versterkt de functie van het gebouw. Daarnaast is het zo dat met het realiseren van nieuwbouw je

een op maat gemaakt gebouw kan realiseren wat aansluit op de behoefte van de wijk, met naast de al betrokken partijen ook ruimte voor andere maatschappelijke partners. Bovendien biedt deze locatie ruimtelijk de mogelijkheid om voldoende groen- en speelruimte toe te voegen.

Door het verbouwen van de Kajuit zou je weliswaar ook een geschikte locatie voor de maatschappelijke activiteiten kunnen realiseren, echter zal dit op veel weerstand stuiten vanuit de verschillende betrokken partijen, de locatie ligt minder centraal waardoor de natuurlijke aanloop naar verwachting minder zal zijn en er is bijna geen buitenruimte aanwezig voor activiteiten en bijvoorbeeld parkeren. Vanuit financieel opzicht is deze variant naar verwachting interessanter dan nieuwbouw. Daar staat tegenover dat de uitkomsten van de onderhandelingen met Woonmeij de balans weer kunnen laten doorslaan naar nieuwbouw op locatie Vossenbergh.

Woonmeij is voorstander van nieuwbouw op de locatie Vossenbergh. Hun huurders en woonvormen zijn gebaat bij voorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast zien zij ook de meerwaarde van het wijkgebouw op deze locatie om zo de leefbaarheid daar te versterken.

Welzijn de Meierij geeft aan dat het voor alle partijen beter is dat er op korte termijn duidelijkheid komt. Zij bevestigen dat door te kiezen voor de locatie Vossenbergh je het hart van de wijk en daarmee de leefbaarheid daar versterkt. Daarnaast pleiten zij ervoor om te beginnen met een "schone lei". Hiermee geven zij de voorkeur aan nieuwbouw ten opzichte van hergebruik van een bestaand gebouw (de Kajuit) wat nu in gebruik is bij meerdere belanghebbende partijen.

1.2 *Vanuit de betrokken partijen is er unaniem maatschappelijk draagvlak voor een nieuwbouw op de locatie Vossenbergh.*

Stichting Kajuit, KBO en SB zijn in juni 2017 achter het toen gepresenteerde voorstel gaan staan, samen met de andere belanghebbenden. De nieuwe optie 'Kajuit renovatie' was toen niet aan de orde. Nu deze optie weer terug op tafel ligt blijven ze wel voorstander van nieuwbouw, maar zullen zich niet verzetten tegen de andere optie. Voor de andere partijen geldt dat zij onvoorwaardelijk kiezen voor locatie Vossenbergh.

1.3 *De huidige bezettingsroosters tonen aan dat een gebouw van 535m² (=445 netto) niet groot genoeg is om alle activiteiten te laten plaatsvinden op de huidige momenten.*

Uitgangspunt is het overzicht met ruimtegebruik uit het Programma van Wensen van juni 2017. Na het schrappen van de Speel-o-theek is het totale ruimtebeslag (649 minus 75 =) 574 m² netto oppervlak. Alle ruimtes, met uitzondering van één zaal kennen een goede bezetting. Deze zaal is vooralsnog alleen nodig om biljarten en kaarten vanuit de Kajuit samen te kunnen programmeren. Overigens versterken deze twee activiteiten elkaar onderling, dus programmatisch een hele logische keuze.

Door ruimtes koppelbaar te maken en/of aanpassing in de roosters te doen kan het gebouw efficiënter gebruikt worden en dus kleiner, tot minimaal 474m². Geadviseerd wordt om minimaal 514m² netto (=617 bruto) vloeroppervlak aan te houden, ook in verband met de mogelijke groei van het aantal en de omvang van activiteiten.

Aandachtspunt hierbij is dat van Stichting Bloemenwijk het rooster van begin 2016 is gebruikt, zij geven nu aan sindsdien gegroeid te zijn in het aantal activiteiten. Met het bepalen van de definitieve omvang van het gebouw moet hier rekening mee worden gehouden.

- 3.1 *Gelet op de status van het project is de wens om uitvoering reeds te starten in 2018 en vooruitlopend op de vaststelling van de Kadernota een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.*

Op dit moment is er in de begroting 2018, ook meerjarig, geen rekening gehouden met deze investeringskosten en exploitatiekosten. De investering (zowel voorbereidingskrediet als uitvoering in de meest maximale variant) wordt meegenomen in de kadernota 2019 (tbv begroting 2019 ev). Eerst mogelijke moment van uitvoering ontwerptraject, vergunningen en aanbesteding is dan 2019. Gelet op het gelopen traject is de wens om uitvoering reeds te starten in 2018. Daarom wordt voorgesteld, indien met de integrale afweging van de Kadernota 2019 (besluit raad juni 2018) wordt ingestemd met deze investering, het voorbereidingskrediet al in 2018 beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het programma past, met een kleine aanpassing ook in een verbouwde Kajuit.*
Grofweg heeft de huidige Kajuit ongeveer 550 m2 netto vloeroppervlak. De variant van 514m² past daarmee in de Kajuit. Aandachtspunt hierbij is de verdiepingshoogte, deze is slechts 2,60m.
- 1.2 *Er is geen geld gereserveerd voor de noodzakelijke investeringen en de hiermee gepaard gaande eigenaarslasten, alsook wellicht een bijdrage in de gebruikerslasten (exploitatiekosten). De kosten voor nieuwbouw zijn hoger dan voor een verbouwing.*
Zowel voor de eenmalige investering als voor de extra jaarlijkse exploitatiekosten zijn geen bedragen opgenomen in de begroting. In de staat van activa staan geen kapitaallasten meer voor de Vossenberghoeve en de Kajuit.
De gemeente gaat bij de verhuur van haar maatschappelijk vastgoed uit van een kostprijsdekkende huurprijs. Deze kosten moeten (grotendeels) worden gecompenseerd door een subsidie aan de nog op te richten beheerstichting op grond van de gemeentelijke subsidieverordening. Hier is alleen geen geld voor opgenomen in de begroting, dekking moet dan gevonden worden in de algemene middelen.

Communicatie

De betrokken partijen (Stichting De Kajuit, Stichting De Bloemenwijk, Stichting Woonservice Boschweg/Bestuur Gasthuis, Senioren Boschweg, KBO Boschweg, Wijkraad Bonkelaar/Grevekeur, Wijkraad Bloemenwijk, speeltoestel De Ballon, Seniorenraad, Welzijn de Meierij en de Woonmeij) worden per mail op de hoogte gesteld van het besluit.

Participatie

Het Programma van Wensen is tot stand gekomen door inzet van de verschillende gebruikers en zij hebben zich hier gezamenlijk achter geschaard. Samen met een onafhankelijk voorzitter hebben zij het initiatief genomen om te komen tot een nieuwe wijkaccommodatie op de Vossenberghoeve locatie. Een afvaardiging van deze gebruikers neemt deel in de huidige werkgroep. Wanneer er budget beschikbaar wordt gesteld zal ook samen met deze betrokken gebruikers het vervolgproces vormgegeven worden.

Duurzaamheid

Door de nieuwbouw van een wijkaccommodatie op de Vossenberghoeve locatie wordt een duurzaam en toekomstbestendige invulling gegeven aan de wens voor het levendige hart in de wijk Boschweg.

Het is niet per definitie zo dat verbouwen duurzamer is dan het realiseren van nieuwbouw of andersom. Dit is mede afhankelijk van de (duurzaamheids)ambities. Met een “beperkte” investering kan de Kajuit er weer jaren tegenaan. Echter, de Kajuit heeft een lage isolatiewaarde, door de muren en de ramen treedt warmteverlies op. De mogelijke energiebesparende maatregelen zijn beperkt, door het isoleren van het dak en het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen kan een kleine winst behaald worden.

De terugverdientijd van energiebesparende maatregelen is bij nieuwbouw korter, kortweg omdat de omstandigheden beter zijn. Daarnaast kun je bij nieuwbouw hogere realistische eisen/wensen stellen ten aanzien van duurzaamheid. Denk aan cradle-to-cradle bouwen, energieneutraal bouwen, gasloos etc.

Wanneer je de ambitie “iedereen van het gas af” en de opgave om de bebouwde omgeving in 2050 energieneutraal te hebben wilt realiseren pleit dit voor nieuwbouw. In een ouder gebouw zoals de Kajuit zou dan onevenredig veel geïnvesteerd moeten worden.

Financiële toelichting

Op dit moment is er in de begroting 2018, ook meerjarig, geen rekening gehouden met de kosten voor de realisatie van een wijkaccommodatie.

Het voorbereidingskrediet wordt meegenomen in de kadernota 2019 (tbv begroting 2019 ev). Eerst mogelijke moment van uitvoering ontwerptraject, vergunningen en aanbesteding is dan 2019. Gelet op het gelopen traject is de wens om uitvoering reeds te starten in 2018.

Daarom wordt voorgesteld, indien met de integrale afweging van de Kadernota 2019 (besluit raad juni 2018) wordt ingestemd met deze investering, het voorbereidingskrediet al in 2018 beschikbaar te stellen.

Planning

Zomer 2018	Raad per Raadsinformatiebrief informeren over het projectplan en de te sluiten intentieovereenkomst met betrokken partijen.
Januari/februari 2019	College- en raadsbesluit go / no-go op basis van voorliggend exploitatieplan en bezetting beheerstichting en ruimtelijke plannen.
2019	Planologische uitwerking
2020	Bouw nieuwbouw
2021	In gebruik name nieuwbouw

Rechtsbescherming

-

Monitoring en evaluatie

Continue, zie planning.

Bijlage(n)

1. MEMO Vergelijking nieuwbouw Vossenbergh ten opzichte van Verbouwing Kajuit

Ter inzage documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 april 2018

Gelet op artikel 108 gemeente wet.

Besluit gemeenteraad:

De raad gaat in principe akkoord met het realiseren van een nieuwbouw op de locatie Vossenbergh en het behoud van het Gasthuis voor de Woonservice Boschweg te Schijndel. Mits er een beheerstichting opgericht is met een sluitende exploitatie. Daarnaast moet het totaalplan voor het gebied ruimtelijk inpasbaar en acceptabel zijn, met behoud en versterking van de omgevingskwaliteit. Vooruitlopend op de vaststelling van de Kadernota 2019 wordt een voorbereidingskrediet van €100.000 beschikbaar gesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 mei 2018

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij