



# Raadsvoorstel

<b>Datum vaststelling voorstel door het college</b> 6 december 2022	<b>Datum raadsvergadering</b> 9 februari 2023	<b>Nummer raadsvoorstel</b> 2022-077
<b>Bijbehorend veld van de programmabegroting</b> Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur, Welzijn (incl. cultuurhuizenbeleid) en volksgezondheid, Onderwijs (huisvesting), jeugdbeleid, kinderopvang, Sport inclusief Sportaccommodaties, Kunst en Cultuur	<b>Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad</b> Karin Oyevaar	
<b>Betreft het een actie?</b> Ja, 612,613,614,662,682,683,684,718	<b>Betreft het een motie?</b> Nee	
<b>Wettelijke basis</b> n.v.t.		
<b>Onderwerp</b> Resultaat co-creatieproces Doe Maarn Mee		
<b>Samenvatting</b> Op 21 september hebben wij het eindrapport van de werkgroep Doe Maarn Mee (DMM) ontvangen. Het eindresultaat bestaat uit een Masterplan (wat heeft DMM gedaan en waarom) en een beslisdocument (welke keus heeft DMM gemaakt en waarom). We concluderen dat de co-creatie een mooi resultaat heeft opgeleverd met een afgewogen advies voor het scenario "Spreiding". Er is ontzettend veel werk verzet. Het scenario voldoet echter niet geheel aan de door u gestelde kaders. Maar dat geldt ook voor de alternatieve scenario's, waarbij in de terugvaloptie bovendien niet of nauwelijks woningen kunnen worden gerealiseerd. Wij vinden daarom het voorgestelde scenario "Spreiding" nu het meest kansrijk om het voorzieningenniveau in Maarn te behouden en tegelijk mogelijkheden voor woningbouw te realiseren. Om tot een definitieve keuze te komen is op diverse punten nog een nadere uitwerking nodig, waarbij situering van de scholen in relatie tot eventuele gezondheidsrisico's in hoge mate bepalend is voor het vervolg. Daarbij is het ook nodig dat de kaders op onderdelen verruimd worden, met name de financiële kaders. Bij de uitwerking brengen wij de consequenties voor de financiële positie van de gemeente integraal in beeld, zodat wij dit in een voorstel aan u kunnen voorleggen. Wij stellen u daarom voor om de financiële kaders te verruimen dan wel los te laten. Het proces van co-creatie om te komen tot een Masterplan wordt hiermee afgerond.		

### Voorgesteld besluit

1. Het scenario "Spreiding" uit het Masterplan vanuit de co-creatie Doe Maarn Mee te beschouwen als het meest kansrijke van de door de werkgroep onderzochte scenario's om zowel maatschappelijke voorzieningen als woningbouw in Maarn te realiseren.
2. Het huidige financiële kader (4.8.) los te laten en het college de ruimte te geven om met een financieel geoptimaliseerd voorstel te komen.
3. Gezien de optimalisatiemogelijkheden de voorwaarde externe financiering van voorzieningen, zoals verwoord onder punt 6.4. van de kaders, te laten vervallen.
4. Een uitgewerkte keuze voor een scenario opnieuw ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.
5. Bij de voorbereiding op de definitieve keuze de consequenties voor de financiële positie van de gemeente integraal in beeld te brengen.
6. De fase van co-creatie hierbij af te ronden en de ruimtelijke uitwerking vorm te geven conform de uitgangspunten van de Omgevingswet en de participatieaanpak "Sluit je aan? #Verbinden#Doen".
7. In te stemmen met het voorstel om de acties en toezeggingen conform de bijlage als afgehandeld te beschouwen.

### Duurzaamheid

n.v.t.

### Werkgelegenheid

**1. Heeft het besluit gevolgen voor de werkgelegenheid?**

**2. Draagt het besluit bij aan het versterken van het vestigingsbeleid?**

**3. Is social return toegepast om (oudere) werklozen aan het werk te helpen?**

#### Toelichting

De resultaten van het co-creatietraject zijn onderdeel van het proces dat leidt gebiedsontwikkeling(en), die tot werkgelegenheid in de bouwsector leidt.

### Financiële consequenties / wijze van dekking

Bij de uitwerking worden de consequenties voor de financiële positie van de gemeente integraal in beeld gebracht. Voor de te verwachten structurele lasten is nog geen dekking voorzien.

### Eerdere raadsbesluiten

2019-124 Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA Maarn  
 2020-214 Kaderstelling Co-creatie Masterplan Voorzieningen Maarn  
 2022-409 Verruiming van kader tijd voor co-creatieproces Doe Maarn Mee met drie maanden

### Reacties van derden / communicatie

Na ontvangst van het masterplan en het beslisdocument van de werkgroep Doe Maarn Mee hebben wij diverse reacties van betrokkenen ontvangen. In bijlage 6 geven wij een overzicht van deze reacties.

### Participatie

Het masterplan en het beslisdocument zijn tot stand gekomen in co-creatie. Dat betekent dat alle stakeholders, waaronder ook de gemeente, met elkaar hebben samengewerkt aan het masterplan (binnen gestelde kaders), zonder dat één van de betrokkenen (bijvoorbeeld de gemeente) de lead heeft

gehad. Het is een nieuw proces dat in Nederland nog niet vaak in deze mate en in dit type grote projecten wordt ingezet. Dat betekent ook dat het een leerproces is.

Door de unieke vorm van samenwerking binnen Doe Maarn Mee is de betrokkenheid van de gemeenschap van Maarn groot. In de verschillende fases van het proces, fase A, B en C, zijn inwoners en stakeholders betrokken op diverse manieren en in wisselende samenstellingen. De werkgroep DMM is steeds de spil geweest van het proces, heeft ook de betrokkenheid van het dorp georganiseerd en de gesprekken gevoerd met de belangrijke stakeholders. Er is veelvuldig met alle betrokkenen gesproken en is er voldoende ruimte geweest voor inbreng.

Tegelijkertijd is de constatering dat, net als de werkgroep DMM dat zelf ook doet, niet iedereen voorstander is van het scenario "Spreiding" en/of er worden kanttekeningen bij geplaatst. In de bijlage bij dit voorstel geven wij een overzicht van de reacties die wij hebben ontvangen.

Met waardering voor het werk dat er in co-creatie is verricht, vraagt een aantal zaken nog wel nadere uitwerking voordat een definitief besluit kan worden genomen. We houden daarbij rekening met de ontvangen reacties vanuit de samenleving. We realiseren ons echter ook dat 100% tevredenheid in dit type proces met een grote impact op de directe leefomgeving van inwoners moeilijk haalbaar is. We brengen de diverse belangen in beeld en door de raad zal uiteindelijk het algemeen belang en de individuele belangen moeten worden afgewogen.

#### **Vervoltraject**

- Na uitwerking van diverse vraagstukken ten aanzien van het scenario "Spreiding" volgt een voorstel.
- Met het Masterplan is het proces van co-creatie afgerond.
- De participatie bij de ruimtelijke uitwerking vorm geven conform de uitgangspunten van de Omgevingswet.

#### **Bijlage(n):**

1. Toetsingsdocument Doe Maarn Mee
2. Masterplan voorzieningen Maarn en Maarsbergen
3. Beslisdocument DMM 1  
2 en 3 zijn terug te vinden op:  
<https://heuvelrug.notubiz.nl/modules/1/Ingekomen%20stukken/793501>
4. Verantwoording opstelling definitieve versie Beslisdocument en bijbehorend Masterplan DMM
5. Quickscan flora en fauna Planetenbaan en Trompplein te Maarn
6. Overzicht ontvangen reacties
7. Afhandeling acties en toezeggingen

#### **Nadere informatie te verkrijgen bij**

Erik Bok, erik.bok@heuvelrug.nl 06 – 2823 6265

Roelof Oost, roelof.oost@heuvelrug.nl 06 – 4161 0108

Kristin Nooijen kristin.nooijen@heuvelrug.nl 06-2827 7363

#### **Toelichting op gevraagde beslissing**

##### **Inleiding**

Wij streven in onze gemeente naar vitale dorpen, waarin goede voorzieningen bijdragen aan een sterke sociale basis. Om de dorpen vitaal te houden is een goede demografische balans eveneens van belang. Via een goede woningbouwprogrammering en onze woonvisie kunnen we dit realiseren.

De gebouwen van een groot deel van de maatschappelijke voorzieningen in Maarn, zoals het dorpshuis, de sporthal, de scholen en de kinderopvang naderen het einde van hun levensduur. En er is een sterke behoefte aan woningbouw, met name voor starters en ouderen. Dit biedt kansen om voor de dorpen Maarn en Maarsbergen nieuwe voorzieningen te ontwikkelen die passen bij de behoeften in de dorpen en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Met dit doel voor ogen heeft u in juli 2020 de opdracht gegeven om tot een plan te komen en hieraan kaders meegegeven. Het idee was om deze ontwikkeling vorm te geven door co-creatie. Hieruit is Doe Maarn Mee (DMM) ontstaan. Zo is met, door en voor Maarn de afgelopen jaren hard gewerkt aan een gezamenlijk plan.

Zoals wij in ons memo aan u van 9 november hebben gemeld, hebben wij op 21 september het eindrapport van de werkgroep Doe Maarn Mee ontvangen. Het eindresultaat bestaat uit een masterplan (wat heeft DMM gedaan en waarom) en een beslisdocument (welke keus heeft DMM gemaakt en waarom). DMM heeft drie scenario's aan beoordelingscriteria getoetst. Deze beoordelingscriteria waren functioneel, ruimtelijk, omgevingsgericht en financieel van aard. Hieruit kwam het scenario "Spreiding" als meest gunstige scenario naar voren. Wij zijn er trots op dat het inwoners van onze gemeente gelukt is een afgewogen masterplan voor de voorzieningen en woningbouw in Maarn te presenteren.

In dit voorstel gaan we kort in op de inhoud van het masterplan en bekijken we of het voorgestelde scenario aan de door u gestelde kaders voldoet. Ook geven we aan op welke punten nog nadere uitwerking nodig is en schetsen we alternatieven. We geven aan welke overwegingen we hebben gemaakt om te komen tot het voorgestelde besluit.

### **Scenario's in het Masterplan**

De werkgroep DMM heeft 3 verschillende scenario's onderzocht: de scenario's "Alles op het Trompplein", "Alles op de Planetenbaan" en het scenario "Spreiding". Het scenario "Spreiding" kwam daarbij als het meest kansrijk uit de bus.

Het scenario "Spreiding" houdt het volgende in:

- Renovatie van de sporthal, bouw van een nieuw, kleiner dorpshuis en realisatie van wooneenheden op het Trompplein;
- Nieuwbouw van de scholen (De Ladder en De Meent) en een kinderopvang op de Planetenbaan;
- Realisatie van wooneenheden op de Breeschotenlaan.

In totaal worden in dit scenario 54 woningen voorzien.<sup>1</sup>

Buiten de scope van co-creatie Doe Maarn Mee (DMM) is er nog een 4e alternatief "Renovatie" verkend vanuit de werkgroep DMM. Op basis van de summier bekende gegevens kunnen wij geen

<sup>1</sup> Er is een verschil geconstateerd tussen het aantal woningen in het Masterplan 2.0 en het beslisdocument. De werkgroep heeft daarom na de aanbidding van het rapport aangegeven dat de aantallen anders zouden moeten zijn. Wij zijn bij de toetsing echter uit van de aantallen in het ons op 21 september aangeboden beslisdocument, waarin 14 woningen op het huidige perceel van De Ladder en 40 woningen op het huidige perceel van basisschool De Meent en directe omgeving zijn voorzien.

uitspraak doen over het structureel financieel resultaat van dit scenario, te weten het vastgoedexploitatie-resultaat.

### Toetsing aan de kaders

Het gekozen scenario "Spreiding" valt niet geheel binnen de kaders. Dit geeft de werkgroep DMM ook zelf aan in de rapportage, met daarbij ook een onderbouwing in de brede context van het complete Masterplan. In de bijlage "Toetsing Doe Maarn Mee" hebben wij het scenario "Spreiding" getoetst aan de door u meegegeven kaders en risico's van het scenario "Spreiding" benoemd. Op hoofdlijnen komt dit op het volgende neer:

Kader	Bevinding
Participatie / doorlooptijd / commitment	Alle processen zijn doorlopen en aan de gestelde kaders is voldaan, waarbij het kader tijd met uw toestemming is opgerekt
Plangebied Buursteeg en Planetenbaan	Aan dit kader is voldaan
Parkeren	Er ligt geen integrale oplossing verkeer en parkeren en daarmee is niet aan het kader voldaan.
Binnensportfaciliteit	Er wordt wel voldaan aan een volwaardige sporthal, maar niet aan de financiële kaders.
Dorpshuisfaciliteit	Er wordt wel voldaan aan kader dat het moet passen bij de huidige en toekomstige situatie in Maarn, maar niet aan de financiële kaders.
Bibliotheekfaciliteit	Er wordt voldaan aan de kaders.
Woningbouw	Dit voldoet niet geheel aan het gestelde kader. De plannen zijn nu nog voornamelijk een "vlekkenplan" en daardoor nog niet concreet. Het plan wijkt af van de bestaande ruimtelijke kaders die verwoord zijn in het bestemmingplan.
Scholen	Het voldoet aan het gestelde kader maar een zorgvuldige inpassing in verband met de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding en de A12 is noodzakelijk
Financieel (met gevolgen voor eigendom en exploitatie )	Financieel voldoet het plan niet aan het gestelde kader.

Op grond van de toetsing concluderen we dat we in ieder geval eerst nog een aantal zaken moeten uitwerken voordat er een definitieve keuze voor het scenario "Spreiding" gemaakt kan worden:

- De situering van de scholen in relatie tot eventuele gezondheidsrisico's: De normen voor afstanden tot hoogspanningsleidingen en fijnstofnormen, waarbij zover mogelijk rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Hoewel in het Masterplan rekening wordt gehouden met de huidige norm, zijn er vanuit de school en de samenleving zorgen geuit of dit, mede gelet op eventuele toekomstige ontwikkelingen, verantwoord is.
- Formele bevestiging van toestemming door de provincie voor bouwen van maatschappelijke voorzieningen in de kernrandzone.
- Uitwerking van verkeer en parkeren
- Mogelijkheden om door andere keuzes ten aanzien van omvang, beheer en functie van het dorpshuis de exploitatie van de dorpshuisfaciliteit gunstiger te maken.

### Terugvaloptie

Uit de toetsing van het scenario "Spreiding" komt naar voren dat het financieel kader knelt. Mocht u het financieel kader niet willen verruimen, dan houdt de gemeente een zorgplicht voor onderwijshuisvesting via het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Daarnaast willen we zichtbaar maken wat in de terugvaloptie minimaal nodig is om de sporthal en het dorps huis in stand te houden. Het kinderdagverblijf wordt in deze terugvaloptie niet meegenomen omdat de gemeente geen wettelijke verplichting heeft huisvesting voor kinderopvang te realiseren.

### Financiën

Hieronder hebben we investering, incidentele en structurele lasten van drie mogelijke scenario's weergegeven.

Omschrijving	Scenario spreiding DMM	Scenario Spreiding Investering door gemeente	Terugval-optie: opknappen sporthal /dorps huis	Omschrijving
Investering	€ 0	€ 6.700.000	€ 2.300.000	
Incidentele lasten	€ 320.000 n.v.t	€ 320.000 n.v.t.	€ 32.000 PM (>€ 1.000.000)	-grondexploitatie -asbestsanering -tijdelijke huisvesting
Structurele lasten (jaarlijks)	€ 225.000 - € 300.000	+/- € 100.000 - € 150.000	€ 127.000	-vastgoedexploitatie -rente en afschrijving

#### Investering

Voor het scenario "spreiding" is extern financieren het uitgangspunt. De externe partij is eigenaar en financiert de investering. Bij het alternatief scenario "spreiding met investering door gemeente" investeert en financiert de gemeente € 6.700.000. Bij de terugvaloptie investeert en financiert de gemeente € 2.300.000(eigenaarschap).

Het kinderdagverblijf ontwikkelen en realiseren is onderdeel van het scenario "spreiding". In de terugvaloptie is het kinderdagverblijf niet meegenomen, omdat de gemeente geen wettelijke verplichting heeft huisvesting voor kinderopvang te realiseren. Belangrijk aandachtspunt voor realisatie van de voorzieningen is het risico van de extreme prijsstijging van bouwmaterialen en grondstoffen door inflatie. De investeringsbedragen zijn gebaseerd op kengetallen die als dagprijs zijn te typeren.

#### Incidentele lasten

In de grondexploitatie van het scenario "spreiding" zijn alle incidentele lasten meegenomen. De scholen verhuizen in dit scenario en hebben daarmee geen tijdelijke huisvesting nodig. Het dorps huis en de sporthal kunnen tijdelijk gebruik maken van de vrijkomende oude schoolgebouwen.

In de terugvaloptie is tijdelijke huisvesting wel nodig en moeten daarvoor kosten worden gemaakt. In bovenstaande tabel zijn deze lasten voor tijdelijke huisvesting als PM post opgenomen, waarbij een inschatting is weergegeven van de minimale lasten.

#### Structurele lasten

Voor het scenario “spreiding” met externe financiering is het jaarlijks verwacht tekort € 225.000 - € 300.000 op de vastgoedexploitatie. In het scenario “spreiding” met financiering door de gemeente (traditioneel) is het jaarlijks verwacht tekort tussen de € 100.000 en € 150.000.

Bij de terugvaloptie is de jaarlast van rente en afschrijving € 127.000. Dit zijn de startbedragen die geleidelijk afnemen vanwege de jaarlijkse afschrijving. Gehanteerd uitgangspunt in de terugvaloptie is een minimaal budget neutrale exploitatie voor de exploitant. De jaarlijkse exploitatie lasten (gas, water, elektra, onderhoud en schoonmaak) worden gedekt door baten uit verhuur of horeca. Het kinderdagverblijf is niet meegenomen in de terugvaloptie.

#### *Kansrijke optimalisatie*

Voor het scenario “spreiding” is een heroverweging te maken voor een kansrijke optimalisatie. Wijzig het eigenaarschap van een externe partij naar de gemeente voor het ontwikkelen en realiseren van het maatschappelijk vastgoed. Het structurele jaarlijkse vastgoedexploitatie tekort van € 225.000 – € 300.000 halveert ongeveer naar een jaarlijks vastgoedexploitatietekort van € 100.000 - € 150.000 bij de keuze voor deze wijziging van eigenaarschap. Kanttekening bij deze optimalisatie is dat dit leidt tot een verslechtering van de schuldenlast en het kengetal schuldquote. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de gemeente een lening moet aantrekken voor financiering van het maatschappelijk vastgoed.

#### *Nota Bene*

1. In de berekening van het scenario “spreiding” is het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente de grond voor de maatschappelijke voorzieningen om niet levert aan de externe partij. Er rust economisch claimrecht op de grond. Dit betekent dat de gemeente deze grond terug geleverd krijgt op het moment dat de maatschappelijke voorziening niet wordt voortgezet. Dit wordt ook toegepast bij realisatie van onderwijshuisvesting.
2. De ruimtestudie en financiële resultaten van het scenario “spreiding” zijn richtinggevend om aan de raad te adviseren een logische vervolgstap te zetten in dit proces. Die vervolgstap is om voor dit scenario als volgende fase een nadere uitwerking op te stellen van de fasering van dit project en een herijking van de gehanteerde taxatiewaarden. Dit is noodzakelijk om de raad een afweging te laten maken voor het openen van een gemeentelijke grondexploitatie inclusief een uitgewerkt exploitatieplan.

#### *Risico*

De doorrekening levert een incidenteel negatief resultaat van de grondexploitatie en een structureel negatief resultaat van de vastgoedexploitatie op. Daarnaast zien we risico's ten aanzien van de extreem gestegen bouwkosten door inflatie en gestegen(hypotheek)renteniveaus, de gehanteerde grondwaarden voor woningen die afwijken van de actuele marktrealiteit.

Gezien de stijgende renteniveaus is het goed denkbaar dat de rendementseis van de externe partij hoger blijkt te liggen dan het in deze berekening gehanteerde uitgangspunt. Dit roept de vraag op of er een externe partij geïnteresseerd is voor inschrijving bij een aanbesteding.

#### *Financiële dekking*

Voor geen van deze scenario's voorzien in financiële dekking. Bij de uitwerking van een gekozen scenario worden de consequenties voor de financiële positie van de gemeente integraal in beeld gebracht.

#### **Samenvattend**

We concluderen dat de co-creatie een mooi resultaat heeft opgeleverd met een afgewogen advies voor het scenario “Spreiding”. Er is ontzettend veel werk verzet. Het scenario voldoet echter niet geheel aan

de door u gestelde kaders. Maar dat geldt ook voor de alternatieve scenario's, waarbij in de terugvaloptie bovendien niet of nauwelijks woningen kunnen worden gerealiseerd.

Wij vinden daarom het voorgestelde scenario "Spreiding" nu het meest kansrijk om het voorzieningenniveau in Maarn te behouden en tegelijk mogelijkheden voor woningbouw te realiseren. Om tot een definitieve keuze te komen is op diverse punten nog een nadere uitwerking nodig, waarbij situering van de scholen in relatie tot eventuele gezondheidsrisico's in hoge mate bepalend is voor het vervolg.

Daarbij is het ook nodig dat de kaders op onderdelen verruimd worden, met name de financiële kaders. Bij de uitwerking brengen wij de consequenties voor de financiële positie van de gemeente integraal in beeld, zodat wij dit in een voorstel aan u kunnen voorleggen. Wij stellen u daarom voor om de financiële kaders te verruimen dan wel los te laten.

Het proces van co-creatie om te komen tot een Masterplan wordt hiermee afgerond.

### **Afhandeling acties en toezeggingen**

Rondom het proces van de co-creatie hebben wij diverse acties en toezeggingen gedaan. Met de afronding van dit proces willen wij deze ook afhandelen. In de bijlage wordt een advies over de wijze van afhandelen voorgesteld.