

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-064	Zaaknummer:	1063891
Onderwerp:	Kaderstelling nieuw dorps huis centrum Hoevelaken		
Korte inhoud:	Korte inhoud: Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om een nieuw dorps huis in het centrum van Hoevelaken te ontwikkelen.		

Datum B&W:	10 november 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk / wethouder Aboyaakoub
-----------------------	------------------	----------------------------	--

Voorstel

Het vervoltraject voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw dorps huis in het centrum van Hoevelaken op te starten met inachtneming van de volgende kaders:

1. Elke kern in de gemeente Nijkerk, zo ook Hoevelaken, heeft een passende accommodatie waarin breed ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Het nieuwe dorps huis dient van toegevoegde waarde te zijn voor Hoevelaken.
2. Een nieuwe dorps huis dient maximaal multifunctioneel te worden opgezet en te worden gebruikt.
3. De bibliotheek dient gevestigd te worden in het dorps huis én een belangrijke rol te spelen bij het realiseren van een geheel nieuw sociaal-cultureel-educatief hart van Hoevelaken.
4. De stedenbouwkundige uitgangspunten zullen te zijner tijd bij een eventuele wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
5. De gemeentelijke bijdrage heeft alleen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies en beperkt zich tot een maximum van € 2.800.000,- (incl. BTW en excl. investeringen in de openbare ruimte). Het bedrag van € 2.800.000 is opgenomen in de reserve PRMI.
6. Er zal in het vervolgonderzoek veel aandacht worden besteed om de businesscase meer sluitend te krijgen. Alle mogelijkheden daarbij worden onderzocht. Voordat tot realisatie wordt overgegaan dient er aantoonbaar een gezonde en duurzame exploitatie van het nieuwe dorps huis mogelijk te zijn
7. Het vervolg van het proces wordt getrokken door de drie partijen: bestuur van de Stuw, bestuur van de bibliotheek en de gemeente. Hiervoor wordt € 35.000 beschikbaar gesteld. De kosten hiervoor zijn gedekt vanuit de begroting 2020 en de Berap 2020.
8. Belanghebbenden, omwonenden en het platform Hoevelaken worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Inleiding

Al een aantal jaren wordt nagedacht welke de mogelijkheden er zijn voor vernieuwing (op welke wijze dan ook) van het dorps huis de Stuw in Hoevelaken. Hiervoor zijn ook al diverse onderzoeken uitgevoerd. In de (met de samenleving opgestelde en gedragen) visie voor het centrum Hoevelaken van 2018 is aangegeven dat het dorps huis een centraal maatschappelijk brandpunt moet zijn, versterkt met nieuwe aanvullende functies. Het dorps huis kan mogelijk worden gezien als de aanjager voor de rest van de (her)ontwikkeling van het centrum.

In dit kader is in 2019 al een verkennend onderzoek uitgevoerd. Het is nu de fase om meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijke stappen richting een nieuw dorpshuis (wel of niet de naam van de Stuw, daarom hanteren wij hier de term dorpshuis).

De afgelopen maanden hebben de vertegenwoordigers van de Stuw, de bibliotheek en gemeente gezamenlijk gewerkt aan een kaderstelling voor het vervolg. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de belangrijkste algemene uitgangspunten voor het vervolgtraject. Op basis van deze algemene uitgangspunten hebben de drie partijen meer gedetailleerde uitgangspunten met elkaar afgesproken.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de realisatie van een nieuw dorpshuis in Hoevelaken kan plaatsvinden.

Argumenten

1. Elke kern in de gemeente Nijkerk, zo ook Hoevelaken, heeft een passende accommodatie waarin breed ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Het nieuwe dorpshuis dient van toegevoegde waarde te zijn voor Hoevelaken.

Hoevelaken heeft nu een dorpshuis, dat niet meer geheel voldoet aan de eisen van de tijd. Het huidige gebouw dateert uit de jaren zeventig en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen qua functionaliteit, energieverbruik, toegankelijkheid, veiligheid en beheerbaarheid. Een nieuw dorpshuis dient niet alleen functioneel inhoudelijk goed te zijn met de organisatie van activiteiten, maar het nieuwe dorpshuis dient ook een uitstraling te hebben die bijdraagt aan een positieve beleving van het centrum.

2. Een nieuwe dorpshuis dient maximaal multifunctioneel te worden opgezet en te worden gebruikt.

Optimale bezettingsgraden zijn van essentieel belang voor de exploitatie van een gebouw. Dat betekent dat in principe alleen activiteiten die gedurende de gehele dag plaatsvinden kunnen beschikken over een eigen ruimte. Het zo veel als mogelijk meervoudig benutten van ruimten leidt er toe dat het totaal benodigde aantal m² bvo zo veel als mogelijk beperkt wordt. Hierdoor daalt het totale investeringsvolume.

3. De bibliotheek dient gevestigd te worden in het dorpshuis én een belangrijke rol te spelen bij het realiseren van een geheel nieuw sociaal-cultureel-educatief hart van Hoevelaken.

Zowel vanuit het bestuur van de Stuw, de gemeente als ook vanuit het bestuur van de bibliotheek is aangegeven dat de bibliotheek een van de toekomstige bewoners in het nieuwe dorpshuis dient te zijn. Niet alleen vanwege het sociaal-maatschappelijk karakter dat geheel past bij het dorpshuis, maar ook vanwege de bezoekersaantallen en vandaaruit het extra maatschappelijk verkeer in het dorpshuis en rondom het centrum (wat weer een positief effect kan hebben op de aanwezige detailhandel).

4. De stedenbouwkundige uitgangspunten zullen te zijner tijd bij een eventuele wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Een nieuw dorpshuis in zijn verschijningsvorm en de precieze locatie zijn onderwerp van de afspraken tussen gemeente, en de besturen van de Stuw en de bibliotheek. Deze zullen in een later stadium aan de raad bij de bestemmingsplanprocedure worden voorgelegd.

5. De gemeentelijke bijdrage heeft alleen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies en beperkt zich tot een maximum van € 2.800.000,- (inclusief BTW en excl. investeringen in de openbare ruimte)

Wat betreft maatschappelijke en culturele zaken investeert de gemeente in principe in activiteiten, en niet in gebouwen ('activiteiten voor stenen'). Conform ook 't Veense Hart in Nijkerkerveen heeft de gemeentelijke bijdrage alleen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies

Vanuit dit uitgangspunt zal de gemeente niet investeren in vastgoed en eveneens niet gaan deelnemen in de toekomstige exploitatie van het gebouw, maar kiezen voor een eenmalige bijdrage.

Dit bedrag is exclusief de bijdrage voor de mogelijke omlegging van de Kantemarsweg en de herinrichting van de openbare ruimte. De kosten hiervoor zullen in een later stadium worden begroot. De gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal € 2.800.000, dit bedrag is inclusief eventueel niet verrekenbare verschuldigde BTW, voor zover deze niet in aftrek gebracht kan worden. Daarnaast is in dit bedrag ook de bijdrage voor een basis inrichting opgenomen. Het bedrag van € 2.800.000 is prijspeil 2021, en zal worden geïndexeerd.

Een bedrag van € 2.800.000 is opgenomen in de reserve PRMI. Bij de volgende fase (ten behoeve van de bouw) zal via een separaat voorstel krediet worden gevraagd.

6. Er zal in het vervolgonderzoek veel aandacht worden besteed om de businesscase meer sluitend te krijgen. Alle mogelijkheden daarbij worden onderzocht. Voordat tot realisatie wordt overgegaan dient er aantoonbaar een gezonde en duurzame exploitatie van het nieuwe dorps huis mogelijk te zijn

Er zijn vele mogelijkheden om de businesscase sluitend te krijgen. Commerciële voorzieningen kunnen worden toegevoegd aan het dorps huis mits deze de businesscase niet negatief beïnvloeden en deze aanvullende functies op een positieve manier bijdragen aan het aanwezige aanbod in het centrum van Hoevelaken. Voorbeelden hiervan zijn sport en horeca. Maar ook andere commerciële voorzieningen zijn mogelijk. Ook het resultaat van de toegevoegde appartementen aan de nieuwbouw maakt onderdeel uit van de totale businesscase. Tevens wordt een mogelijk positief resultaat bij verkoop van de achterblijvende locaties ingebracht. Andere mogelijkheden om de businesscase financieel te verbeteren zijn: samenwerking zoeken met een projectontwikkelaar / een duurzame belegger en het gebruik maken van crowdfunding. Belangrijke randvoorwaarde voor de gemeente is voordat tot realisatie wordt overgegaan er aantoonbaar een gezonde en duurzame exploitatie van het nieuwe dorps huis mogelijk dient te zijn

7. Het vervolg van het proces wordt getrokken door de drie partijen: bestuur van de Stuw, bestuur van de bibliotheek en de gemeente. Hiervoor wordt € 35.000 beschikbaar gesteld.

Het vervolgtraject wordt getrokken door de besturen van de Stuw, de bibliotheek en het college. Gezamenlijk werken zij aan een nadere detaillering van de genoemde uitgangspunten. Hierover wordt de gemeenteraad in een later stadium geïnformeerd.

De gemeente fungeert in deze fase als opdrachtgever. De procesbegeleiding wordt verzorgd door een externe deskundige partij, hiervoor wordt een gemeentelijke bijdrage van maximaal € 35.000 beschikbaar gesteld. De kosten hiervoor zijn gedekt vanuit de begroting 2020 en de Berap 2020.

Vanuit de provincie Gelderland worden de mogelijkheden onderzocht om hieraan eenzelfde financiële bijdrage te leveren. De vervolgstudie zal moeten leiden tot een beeld van het programma, zicht op een duurzame exploitatie, inzicht over het investeringsniveau, maar ook duidelijkheid over de toekomstige organisatiestructuur en expliciet de rol van alle partijen daarin. Na deze fase zal de rol van de gemeente zal meer terughoudend zijn (wat betreft bouwheer en vastgoedbeheer). De gemeente participeert in de diverse overlegstructuren, maar is geen trekker van het proces

8. Belanghebbenden, omwonenden en het platform Hoevelaken worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Belangrijke aandacht in het proces is er ook voor de huidige en potentiële huurders van het dorps huis en de deelnemers van stichting DSH (de niet-commerciële gebruikers). Het platform Hoevelaken heeft de afgelopen jaren een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkelingen in het centrum en zal dan ook direct betrokken worden bij de planvorming.

Financiën

De benodigde financiën voor het vervolgproces zijn opgenomen in de begroting en de Berap.
De gemeentelijke bijdrage aan het nieuwe dorpshuis (€ 2.800.000) is opgenomen in de reserve PRMI en wordt geactiveerd wanneer meer zicht is op de bouw van het nieuwe dorpshuis.

Vervolg

Eerste stappen voor het vervolg zijn het aanstellen van een projectleider, en met de provincie overeenstemming krijgen over een financiële bijdrage.

Vervolgens kan de projectorganisatie worden gevormd en het onderzoek worden gestart.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-064

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 november 2020;

b e s l u i t :

Het vervolgtraject voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw dorps huis in het centrum van Hoevelaken op te starten met inachtneming van de volgende kaders:

1. Elke kern in Nijkerk, zo ook Hoevelaken, heeft een passende accommodatie van het huis van de stad of het huis van het dorp waarin breed ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Het nieuwe dorps huis dient van toegevoegde waarde te zijn voor Hoevelaken.
2. Een nieuwe dorps huis dient maximaal multifunctioneel te worden opgezet en te worden gebruikt.
3. De bibliotheek dient gevestigd te worden in het dorps huis én een belangrijke rol te spelen bij het realiseren van een geheel nieuw sociaal-cultureel-educatief hart van Hoevelaken.
4. De stedenbouwkundige uitgangspunten zullen te zijner tijd bij een eventuele wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
5. De gemeentelijke bijdrage heeft alleen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies beperkt zich tot een maximum van € 2.800.000,- (incl. BTW en excl. investeringen in de openbare ruimte). Het bedrag van € 2.800.000 is opgenomen in de reserve PRMI.
6. Er zal in het vervolgonderzoek veel aandacht worden besteed om het de businesscase meer sluitend te krijgen. Alle mogelijkheden daarbij worden onderzocht. Voordat tot realisatie wordt overgegaan dient er aantoonbaar een gezonde en duurzame exploitatie van het nieuwe dorps huis mogelijk te zijn.
7. Het vervolg van het proces wordt getrokken door de drie partijen: bestuur van de Stuw, bestuur van de bibliotheek en de gemeente. Hiervoor wordt € 35.000 beschikbaar gesteld.
8. Belanghebbenden, omwonenden en het platform Hoevelaken worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 28 januari 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA