

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-002	Zaaknummer:	1221483
Onderwerp:	Tweede kaderstelling dorpshuis Hoevelaken		
Korte inhoud:	Procesmatig en inhoudelijke uitwerking als vervolg op het raadsbesluit van 28 januari 2021, waarin het principebesluit is genomen om in het centrum van Hoevelaken een nieuw dorpshuis te ontwikkelen.		

Datum B&W: 14 december 2021	Portefeuillehouder:	wethouder Oosterwijk
--	----------------------------	----------------------

Voorstel

1. Het traject voor de ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis in Hoevelaken te vervolgen, waarbij wordt ingestemd met de volgende kaders:
 - 1.1. De beoogde functies en deelnemers zijn de dorpshuisfunctie (ruimte voor sociaal, maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten), bibliotheek Nijkerk, het jeugd- en jongerenwerk Blits, horeca, eerstelijnszorg of wonen en indien gewenst ruimte voor gemeentelijke dienstverlening.
 - 1.2. Voor de horecafunctie wordt in het vervolgtraject - binnen de daarvoor geldende aanbestedingsregels - een partij geselecteerd die de horecafunctie wil exploiteren en bereid is om hierin te investeren.
 - 1.3. Er is ruimte voor een complementaire functie. Daarbij gaat de voorkeur uit naar eerstelijnszorg. Deze invulling is te verkiezen boven de bestemming woningbouw.
 - 1.4. In het nieuwe dorpshuis wordt geen eigen ruimte voor het gebiedsteam opgenomen.
 - 1.5. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan gemeentelijke dienstverlening in het dorpshuis vindt plaats in de vervolgfase.
 - 1.6. Het gehele project heeft een indicatieve omvang van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte.
 - 1.7. De locatie ten noorden van het huidige gebouw – al dan niet met enige overlap met het huidige gebouw - heeft de voorkeur.
 - 1.8. De eenmalige gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal 2,8 miljoen euro prijspeil januari 2021. Dit bedrag is inclusief btw en exclusief investeringen in de openbare ruimte en zal worden geïndexeerd op basis van de BDB-index.
 - 1.9. De gemeente Nijkerk vervult de rol van bouwheer tijdens de ontwikkel- en ontwerpfase tot aan start uitvoering.
 - 1.10. Voor de nadere uitwerking tot start bouw wordt een voorbereidingskrediet van € 500.000,= inclusief btw ter beschikking gesteld.
 - 1.11. Planning: de streefdatum voor ingebruikname is begin 2025.
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage 'Dekking nieuwbouw vanuit gemeentelijk (financieel) perspectief' te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet

Inleiding

Al een aantal jaren wordt nagedacht welke mogelijkheden er zijn voor vernieuwing (op welke wijze dan ook) van het dorpshuis De Stuw in Hoevelaken. Hiervoor zijn ook al diverse onderzoeken uitgevoerd. Inde (met de samenleving opgestelde en gedragen) visie voor het centrum Hoevelaken van 2018 is aangegeven dat het dorpshuis een centraal maatschappelijk brandpunt moet zijn, versterkt met nieuweaanvullende functies. Het dorpshuis kan 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.

Eind 2020 hebben de vertegenwoordigers van De Stuw, de bibliotheek en gemeente Nijkerk, gezamenlijk gewerkt aan een kaderstelling voor het vervolg. Op basis van deze eerste kaderstelling heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 besloten het vervolgtraject voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw dorps huis in het centrum van Hoevelaken op te starten met inachtneming van een aantal kaders. In een van deze kaders is aangegeven dat het vervolgtraject gefaseerd dient te worden, waarbij de eerste stap het opzetten van een haalbaarheidsstudie is, inclusief een sluitende businesscase. Op basis van deze haalbaarheidsstudie zal vervolgens een 2^e kaderstelling ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Dit heeft in mei 2021 geleid tot de opdracht aan PentaRho in combinatie met Spectrum Advies, om leiding te geven aan het haalbaarheidsonderzoek. De resultaten van dat onderzoek zijn verwerkt in een tweede kaderstelling die in dit raadsvoorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Beoogd effect

De tweede kaderstelling en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere ontwikkeling zijn de basis voor het nieuwe dorps huis in Hoevelaken. Na de vaststelling hiervan kan het plan worden doorontwikkeld tot een uitvoeringsgereed ontwerp.

Argumenten

1. Het traject voor de ontwikkeling van het nieuwe dorps huis in Hoevelaken wordt vervolgd met de volgende kaders

1.1. De beoogde functies en deelnemers van het nieuwe dorps huis zijn ruimte voor sociaal, maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten), bibliotheek Nijkerk, het jeugd- en jongerenwerk Blits, horeca, eerstelijnszorg of wonen en indien gewenst ruimte voor gemeentelijke dienstverlening.

Overeenkomstig de eerste kaderstelling, zoals vastgelegd in het raadsbesluit van 28 januari 2021 en hetdaarbij behorende amendement, is in het nieuwe dorps huis in elk geval plaats voor sociaal-maatschappelijk, culturele en educatieve activiteiten; dat is de primaire dorps huisfunctie. In de eerste kaderstelling zijn eveneens de bibliotheek Nijkerk en jeugd- en jongerenwerk Blits genoemd als deelnemers. De horecafunctie is niet direct benoemd in de gemeentelijke randvoorwaarden, maar de noodzaak van een bloeiende horeca met een verbindende functie heeft ongetwijfeld een toegevoegde waarde voor Hoevelaken. Ook voor de multifunctionaliteit en als mogelijke investeerder is de horecafunctie van wezenlijk belang om een sluitende businesscase tot stand te brengen. Om voldoende bouw massa te creëren is een aanvullend programma nodig. Dat draagt ook bij aan de financiële haalbaarheid van het project. Een aantal eerstelijnszorgpartijen (apotheek en huisartsen) is al jaren op zoek naar passende huisvesting. Deze functie is uitstekend passend en complementair met de dorps huisfunctie vanwege de extra toeloop die deze functie genereert. Het alternatief is een combinatie met woningbouw.

1.2. Voor de horecafunctie wordt in het vervolgtraject - binnen de daarvoor geldende aanbestedingsregels – een maatschappelijk betrokken partij geselecteerd die de horecafunctie wil exploiteren en bereid is om hierin te investeren.

Het bedrijf De Haen is momenteel de horeca-exploitant in De Stuw. Dit bedrijf levert een belangrijke bijdrage aan de ontmoetingsfunctie in het gebouw van De Stuw. De leiding van het bedrijf staat borg voor een passende sfeer, werkt samen met diverse maatschappelijke organisaties en heeft zich geprofileerd als een sociale ondernemer met een hart voor Hoevelaken. Door deze exploitant is sinds de start van hun bedrijf op basis van een huurovereenkomst geïnvesteerd in een duurzame en gezonde exploitatie. De Haen heeft aangegeven voor de toekomst als eigenaar te willen investeren in een eigen bouwdeel als onderdeel van het nieuwe dorps huis. Tevens is aangegeven dat de leiding kans ziet het bedrijf ook op de lange termijn te kunnen continueren met dezelfde sociale

betrokkenheid. Om deze continuïteit voor de gemeenschap in Hoevelaken te waarborgen, is De Haen een geschikte partij. Verkopen van gemeentelijke grond aan private partijen is echter aan aanbestedingsregels gebonden. Binnen deze wettelijke kaders wordt in het vervolgtraject gezocht naar de meest geschikte partij.

1.3. Er is ruimte voor een complementaire functie. Daarbij gaat de voorkeur uit naar eerstelijnszorg. Deze invulling is te verkiezen boven de bestemming woningbouw.

De combinatie van eerstelijnszorg met de brede dorpswoningfunctie is bevorderlijk voor de toeloop en gecombineerd bezoek. Deze combinatie is mede om die reden zeer wenselijk. Bovendien wordt hiermee een passende oplossing geboden op de jarenlange zoektocht van deze partijen naar een passende locatie. Wanneer de zorgpartijen (apotheek en huisartsen) - om welke reden dan ook - kiezen voor een eigen ontwikkeling op een andere locatie, dan is de optie woningbouw het meest voor de hand liggend. Nadelen van woningbouw ten opzichte van eerstelijnszorg zijn onder andere:

- extra eigen parkeerplaatsen die nodig zijn voor woningbouw (ruimte en kosten);
- langere doorlooptijd c.q. latere ingebruikname van het dorpswoning vanwege de extra complexiteit (welktype en hoeveel woningen?, wie wordt de ontwikkelaar/eigenaar?);
- mogelijke overlast in de avonduren (horeca en wonen).

Een combinatie van eerstelijnszorg en wonen is in theorie mogelijk maar zal in de praktijk leiden tot extracomplexiteit. Een dergelijke combinatie wordt naar het oordeel van de stuurgroep te massaal voor de locatie. Ook de planning wordt met deze combinatie onvoorspelbaar, waarmee het voor de eerstelijnszorg niet aantrekkelijk wordt om te participeren. Een combinatie van woningbouw en eerstelijnszorg is daarmee geen realistisch en wenselijk alternatief.

1.4. In het nieuwe dorpswoning wordt geen eigen ruimte voor het gebiedsteam opgenomen.

In het nieuwe gemeentehuis is geen ruimte gereserveerd voor het gebiedsteam. Een eigen ruimte in Hoevelaken is financieel niet voorzien en derhalve niet meegenomen in de uitgangspunten voor de nieuwbouw van het dorpswoning. Er is wel beperkt kantooruimte opgenomen en in de bibliotheek komt ruimte voor flexplekken. Voor incidentele gesprekken kan in het nieuwe dorpswoning een ruimte wordengehuurd.

1.5. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan gemeentelijke dienstverlening in het dorpswoning vindt plaats in de vervolgfase.

De benodigde ruimte voor een gemeenteloket behoeft nader onderzoek. Het is wellicht gewenst om in het nieuwe dorpswoning ruimte te creëren voor een nader te bepalen vorm van gemeentelijke dienstverlening. In combinatie met de bibliotheek en het dorpswoning zijn hiervoor – al dan niet met een beperkt aantal extra m²'s – goede mogelijkheden te creëren. Ervaringen elders in het land kunnen daarbij worden betrokken. Eventuele extra ruimte vraagt uiteraard om een hogere gemeentelijke bijdrage; hetzij in een eenmalige investering of in een langjarige huurovereenkomst.

1.6. Het gehele project heeft een indicatieve omvang van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte

In het rapport van PentaRho/Spectrum Advies (bijlage) is de beoogde omvang van het nieuwe dorpswoning onderbouwd. De omvang is becijferd op circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte, waarvan ongeveer 1.400 m² op de begane grond. Een dergelijke bouwmassa is passend op de locatie. De getallen zijn indicatief en worden in het vervolgtraject uitgewerkt tot een definitief Programma van Eisen. In de ruimtebehoefte-berekening is waar mogelijk rekening gehouden met multifunctioneel gebruik.

1.7. De locatie ten noorden van het huidige gebouw – al dan niet met enige overlap met het huidige gebouw - heeft de voorkeur

Zowel in de aanloop naar het raadsbesluit van januari 2021 als tijdens de nadere uitwerking in het afgelopen half jaar, is de herontwikkeling van het nieuwe dorps huis ten noorden van het huidige pand gedacht. Dit sluit aan bij de gedachte dat de huidige Stuw zal worden gesloopt en dat op deze locatie een herinrichting zal plaatsvinden waarbij het plein De Brink zal worden vergroot. Ingrepen in de openbare ruimte, waaronder het (deels) verleggen van de infrastructuur, is daarbij een gegeven. Op deze wijze kunnen de huidige activiteiten in de huidige Stuw zo veel als mogelijk doorgang blijven vinden tijdens de nieuwbouw en hoeven geen kosten te worden gemaakt voor tijdelijke voorzieningen.

1.8. De eenmalige gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal 2,8 miljoen euro, prijspeil januari 2021. Dit bedrag is inclusief btw en exclusief investeringen in de openbare ruimte en zal worden geïndexeerd op basis van de BDB-index

De investering voor het ontwikkelen en bouwen van het nieuwe dorps huis is geraamd op € 3.360.000,= inclusief btw. Daar komen aanvullende kosten bij voor de sloop van het huidige dorps huis, verhuiskosten en de eerste inrichting. Deze bijkomende kosten zijn geraamd op € 550.000,=. Het verschil ten opzichte van de eenmalige investering (ter grootte van 2.800.000,= inclusief btw) bedraagt daarmee € 1.110.000,=. Deze extra kosten kunnen worden gedekt uit diverse opbrengsten zoals: grondwaarde voor externe partijen, btw-compensatie, grondwaarde bibliotheek en huuropbrengsten van de kernpartners. Ook zijn er kansen om het investeringsniveau te beperken door het gebouw in het vervolgtraject verder te optimaliseren (meer multifunctionaliteit, efficiënt ontwerpen met een gunstige bruto-netto factor). De financiële berekening van geraamde kosten en kansen voor de dekking is toegevoegd in een vertrouwelijke bijlage. Deze bijlage is in te zien na het maken van een ambtelijke afspraak. De instandhouding van het nieuwe dorps huis (onderhoud, energie, schoonmaken, heffingen en verzekeringen) is voor de kernpartners mogelijk binnen hun reguliere begroting. Deze kosten worden naar verwachting eerder lager dan hoger, omdat per saldo de oppervlakte afneemt en het gebouw energieneutraal (ENG) of bijna energieneutraal (BENG) zal worden uitgevoerd. De nieuwbouw van het dorps huis op het niveau BENG (wettelijk verplicht) of ENG (ambitie mits financieel haalbaar) levert vanwege de energiebesparing en het gasloos bouwen een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen van de Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050.

Overeenkomstig de eerste kaderstelling wordt de eenmalige bijdrage geïndexeerd tot het jaar van uitvoering. Voor de bouwkosten sluit de BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen)-index beter aan bij de werkelijkheid dan de CPI (Consumenten Prijs Index).

1.9. De gemeente Nijkerk vervult de rol van bouwheer tijdens de ontwikkel- en ontwerpfase tot aan start uitvoering

Het ontwikkelen van een nieuwbouwproject vraagt om een onafhankelijke procesregisseur en om een formele opdrachtgever. Met uitzondering van de gemeente Nijkerk hebben alle deelnemende partijen ook een eigen belang, waardoor de onafhankelijkheid en acceptatie van andere deelnemers mogelijk in het geding is. Bovendien zijn de deelnemende partijen niet geoccupeerd om een complex samenwerkings- en vastgoedproject als het nieuwe dorps huis in goede banen te leiden. Het meest voor de hand liggend is dan ook om het formele bouwheerschap aan de gemeente toe te wijzen. Het risico tijdens de ontwikkel- en ontwerpfase tot start uitvoering is beperkt. Voor de start van de uitvoering is een nieuw gemeente- raadsbesluit nodig. Dat is het geëigende moment om een definitief besluit te nemen over het bouwheerschap en het toekomstig eigendom. De bouwheer is de formele opdrachtgever. In de praktijk zal er sprake zijn van een stuurgroep waarin de besluiten worden genomen en waarin alle primaire deelnemers, te weten de dorps huisfunctie (ruimte voor sociaal, maatschappelijk, culturele en educatieve activiteiten), bibliotheek Nijkerk, het jeugd- en jongerenwerk Blits en de horecaondernemer zijn vertegenwoordigd.

1.10 Voor de nadere uitwerking tot start bouw wordt een voorbereidingskrediet van € 500.000,= inclusief btw ter beschikking gesteld

De voorbereidingskosten voor advieswerkzaamheden, procesmanagement, ontwerpwerkzaamheden en legeskosten tot en met eind 2023, de beoogde datum voor de start van de uitvoering c.q. het derde raadsbesluit, zijn voor het dorps huis, de bibliotheek en het jongerenwerk geraamd op € 500.000,=. Dit is exclusief ontwerpkosten voor de beoogde externe deelnemers zoals horeca en eerstelijnszorg. Middels nader op te stellen intentieovereenkomsten zal van deze partijen worden verlangd om in verhouding bij te dragen aan de voorbereidingskosten voor hun bouwdeel.

1.11 Planning: de streefdatum voor de ingebruikname is begin 2025

Het huidige gebouw is technisch grotendeels afgeschreven en de instandhouding is een dagelijkse zorg voor het bestuur van De Stuw. De eerstelijnszorg is al meerdere jaren zonder succes op zoek naar een passende locatie voor nieuwbouw. Door de adviseur van de eerstelijnszorg is aangegeven dat het nieuwe dorps huis een mogelijkheid is, maar dan wel onder de voorwaarde dat dit binnen een termijn van drie jaar wordt gerealiseerd.

De planning op hoofdlijnen ziet er dan als volgt uit:

- goedkeuring raadsbesluit januari 2022;
- planontwikkeling, inclusief intentieovereenkomsten, Programma van Eisen, ontwerp, bestemmingsplanwijziging en aanbesteding: circa 1,5 à 2 jaar;
- gemeenteraadsbesluit goedkeuring uitvoering: eind 2023;
- start uitvoering: begin 2024;
- oplevering gebouw: eind 2024;
- verhuizing en ingebruikname: begin 2025.

2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage 'Dekking nieuwbouw vanuit gemeentelijk (financieel) perspectief' te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;

Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur heeft het college geheimhouding op de bijlage 'Dekking nieuwbouw vanuit gemeentelijk (financieel) perspectief' gelegd. Dit vanwege aan de orde zijnde financiële belangen van de gemeente.

Het openbaar worden van deze bijlage, zou de gemeente schaden vanwege haar economische belangen. In de bijlage wordt inzicht gegeven in de mogelijke dekking van de nieuwbouw, waardoor bij openbaarheid partijen bijvoorbeeld aanbestedingsbudgetten te zien zouden krijgen of zich een beeld kunnen vormen onder welke condities de gemeente de businesscase sluitend zou kunnen krijgen. Ook geeft de bijlage inzicht in mogelijke grondwaarden die van derden verlangd worden om de businesscase te laten sluiten.

De geheimhouding kan naar verwachting worden opgeheven indien met partijen daadwerkelijk overeenstemming is bereikt over de businesscase en hiervoor nadere afspraken zijn gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst.

De bijlage ligt ter inzage bij de griffie. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet vervalt de geheimhouding indien deze niet door de gemeenteraad wordt bekrachtigd. Bij bekrachtiging van de geheimhouding moet deze in acht worden genomen totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft.

Kanttekeningen

Een duurzame en gezonde exploitatie zonder extra kosten voor de gemeente is een belangrijk uitgangspunt. De duurzame exploitatie is te onderscheiden in de vastgoedexploitatie en personele exploitatie.

De vastgoedexploitatie

Op basis van de vertrouwelijke bijlage blijkt dat een duurzame en vastgoedexploitatie zonder extra kosten voor de gemeente mogelijk is. De kanttekening hierbij betreft de herinrichting van het gebied rondom het nieuwe dorps huis, zoals de mogelijke verplaatsing van de Kantemarsweg en het verplaatsen van het trafogebouw op de beoogde plek van de nieuwbouw. Overeenkomstig de eerste kaderstelling komen deze lasten niet op het conto van het nieuwe dorps huis. De dekking hiervoor is nog niet in de gemeentelijke begroting opgenomen. De kosten voor de sloop van het huidige dorps huis zijn wel meegerekend in de vastgoedexploitatie van het nieuwe dorps huis.

Andere aandachtspunten zijn de huidige hypotheeklasten en de erfpacht. De Stuw heeft op het moment van ingebruikname (begin 2025) naar verwachting nog een hypotheekschuld van circa € 125.000,= met een jaarlast van ruim € 5.000,=. De bibliotheek is schuldenvrij. De Stuw en de bibliotheek betalen nu gezamenlijk ruim € 8.000,= aan erfpacht. Of er na ingebruikname nog sprake zal zijn van doorbelasting van erfpacht is mede afhankelijk van de nader vast te stellen subsidierelatie c.q. de subsidieverordening. Hierover zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt.

De personele exploitatie

In het rapport van PentaRho/Spectrum Advies is een eerste doorkijk gegeven naar de personele exploitatie. Professionele aansturing – met aanvullende inzet van vrijwilligers – is een realistisch uitgangspunt. Door het bundelen van krachten en ook op organisatorisch vlak multifunctioneel samen te werken, zijn er realistische kansen om te komen tot een budget-neutrale personele exploitatie. Een nadere uitwerking met alle partners, waaronder de beoogde horeca-exploitant, is nodig om hiervoor eendefinitieve begroting te kunnen opstellen. Professioneel management kost geld, maar zal zeker ook een bijdrage leveren aan de commerciële verhuur in de daluren. Hiervoor zijn goede kansen op extra inkomsten.

Planning en eerstelijnszorg

Ingebruikname per begin 2025 is voor de eerstelijnszorg een belangrijke voorwaarde om deel te nemen. Wanneer deze datum met te veel onzekerheden is omgeven, zal deze partij mogelijk hun eigen koers varen en voor een alternatieve locatie kiezen.

Communicatie: de gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van het project

Het nieuwe dorps huisproject is voor de gemeente Nijkerk een majeur project op een centrale locatie in Hoevelaken. Het is daarom van groot belang om de gemeenteraad tussentijds te informeren over de voortgang van het project. Dat is ook nodig voor een zorgvuldig proces richting het beoogde raadsbesluit per eind 2023, waarmee een definitief akkoord wordt gegeven voor de uitvoering, het eigendom en de toekomstige exploitatievorm. Het spreekt voor zich dat ook andere belanghebbenden en omwonenden periodiek worden geïnformeerd en betrokken bij de voortgang op basis van een nader op te stellen communicatieplan.

Financiën

De gemeentelijke bijdrage aan het nieuwe dorps huis (€ 2.800.000) is opgenomen in de reserve PRMI en wordt geactiveerd wanneer meer zicht is op de bouw van het nieuwe dorps huis.

Communicatie

In de aanloop naar het raadsbesluit heeft afstemming met de stakeholders plaatsgevonden. De invulling van het participatietraject heeft als volgt plaatsgevonden. De dragers van het project zijn de gemeente Nijkerk, dorps huisfunctie (De Stuw), bibliotheek, jeugd- en jongerenwerk Blits en de horecafunctie.

De gemeente Nijkerk, De Stuw en de bibliotheek zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep en zijn de partijen die samen leiding hebben gegeven aan het formuleren van de tweede kaderstelling. De voorwaarden van de gemeenteraad zijn daarbij in acht genomen. De randvoorwaarden voor jeugd- en jongerenwerk Blits (een eigen ruimte met eigen entree) hebben daarbij niet ter discussie gestaan. Voor de verdere optimalisering van de samenwerking zijn enkele gesprekken gevoerd en is Blits deelgenoot geweest van de inspiratietour waarbij andere projecten zijn bezocht. Voor de invulling van de horecafunctie is periodiek afgestemd met de huidige exploitant De Haen.

Het bestuur van De Stuw heeft als deelnemer van de stuurgroep de belangen van de circa 20 vaste gebruikers vertegenwoordigd en inbreng geleverd voor het creëren van een gezonde en duurzame exploitatie. Partijen die nu nog geen vaste deelnemer van De Stuw zijn, maar mogelijk wel een maatschappelijke, educatieve of commerciële rol kunnen vervullen, zijn op initiatief van de stuurgroep benaderd. In het onderzoekstraject is onder andere gesproken met Welzijnsorganisatie Sigma, Kunstcentrum Collage, Gereformeerde kerk Ede en omgeving en de adviseur van eerstelijnszorgpartijen met mogelijke belangstelling voor deelname.

In het onderzoeksproces is eveneens gesproken met Fitness Centrum Hoevelaken. Deze partij maakt thans gebruik van de kelderruimte. Fitness Centrum Hoevelaken heeft in dat gesprek aangegeven dat een commerciële huurprijs niet in overeenstemming is met een verantwoorde bedrijfsvoering en dat zij het op prijs stelt dat de gemeente te zijner tijd meedenkt over passende alternatieven.

Het Platform Hoevelaken is op hoofdlijnen geïnformeerd over de denkrichtingen inzake de omvang, locatie en planning. Met de stedenbouwkundig adviseur van het Platform is gedurende het proces periodiek afgestemd om optimaal aan te sluiten bij de intentie van de centrumvisie. Er is nog geen informatiebijeenkomst voor de inwoners en de direct omwonenden georganiseerd, omdat er nog gedurende het onderzoeksproces te veel onzekerheden waren over de omvang en locatie. Na eengemeenteraadsbesluit over de tweede kaderstelling, wordt ook aandacht besteed aan dat deel van het participatietraject.

Vervolg

De eerste stappen voor het vervolg zijn het gedetailleerd vormgeven van de projectorganisatie, het opstellen van een intentieovereenkomst met externe deelnemers, zoals de horeca-exploitant en mogelijke eerstelijnszorg. Het opstellen van een gedetailleerd Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen is eveneens één van de eerste activiteiten.

Bijlagen

- Rapport PentaRho/Spectrum Advies
- 'Dekking nieuwbouw vanuit gemeentelijk (financieel) perspectief' (geheimhouding opgelegd)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer D.J. van Huizen

De heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-002

De raad van de gemeente Nijkerk;

b e s l u i t :

1. Het traject voor de ontwikkeling van het nieuwe dorps huis in Hoevelaken te vervolgen, waarbij wordt ingestemd met de volgende kaders:
 - 1.1. De beoogde functies en deelnemers zijn de dorps huisfunctie (ruimte voor sociaal, maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten), bibliotheek Nijkerk, het jeugd- en jongerenwerk Blits, horeca, eerstelijnszorg of wonen en indien gewenst ruimte voor gemeentelijke dienstverlening.
 - 1.2. Voor de horecafunctie wordt in het vervolgtraject - binnen de daarvoor geldende aanbestedingsregels - een partij geselecteerd die de horecafunctie wil exploiteren en bereid is om hierin te investeren.
 - 1.3. Er is ruimte voor een complementaire functie. Daarbij gaat de voorkeur uit naar eerstelijnszorg. Deze invulling is te verkiezen boven de bestemming woningbouw.
 - 1.4. In het nieuwe dorps huis wordt geen eigen ruimte voor het gebiedsteam opgenomen.
 - 1.5. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan gemeentelijke dienstverlening in het dorps huis vindt plaats in de vervolgfase.
 - 1.6. Het gehele project heeft een indicatieve omvang van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte.
 - 1.7. De locatie ten noorden van het huidige gebouw – al dan niet met enige overlap met het huidige gebouw - heeft de voorkeur.
 - 1.8. De eenmalige gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal 2,8 miljoen euro prijspeil januari 2021. Dit bedrag is inclusief btw en exclusief investeringen in de openbare ruimte en zal worden geïndexeerd op basis van de BDB-index.
 - 1.9. De gemeente Nijkerk vervult de rol van bouwheer tijdens de ontwikkel- en ontwerpfasen tot aan start uitvoering.
 - 1.10. Voor de nadere uitwerking tot start bouw wordt een voorbereidingskrediet van € 500.000,= inclusief btw ter beschikking gesteld.
 - 1.11. Planning: de streefdatum voor ingebruikname is begin 2025.
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage 'Dekking nieuwbouw vanuit gemeentelijk (financieel) perspectief' te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 27 januari 2022

De griffier,

De voorzitter,

Mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

De heer mr. drs. G.D. RENKEMA