

Onderwerp: MFC Valburg

Ons kenmerk: 09rv000110

Programma(speerpunt): Sport, Cultuur en Recreatie

Nummer: **10**

Elst, 22 december 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Uit het dorpsontwikkelingsplan van Valburg zijn drie projecten gekozen, die in samenwerking met het dorp worden uitgewerkt: herinrichting van het plein rond de Hervormde Kerk, ontwikkeling van een brede school en de realisatie van een nieuw MFC. Voor het MFC zijn mogelijke locaties onderzocht en er is een globale ruimtestudie gemaakt. Op basis van deze gegevens is een zeer globale kostenindicatie opgezet. De klankbordgroep, waarin ook de dorpsraad is vertegenwoordigd, heeft sterk de voorkeur het MFC te realiseren op de locatie van het Wapen van Valburg. Wij delen die voorkeur, onder andere vanwege de ligging in het historisch hart van Valburg. In dit voorstel vragen wij uw raad een krediet beschikbaar te stellen voor nader onderzoek van deze locatie.

2. Waarom naar de raad

Vanaf 1 januari 2009 zijn wij gestart met de uitwerking van het DOP in Valburg in drie projecten. Het deelproject "MFC Valburg" is in een stadium terecht gekomen, dat er keuzes gemaakt moeten worden. Uw raad voelt zich sterk betrokken bij de voortgang van de dorpsontwikkelingsplannen, daarom willen wij u graag informeren over de stand van zaken. Daarnaast vragen wij u een besluit te nemen over het vervolg van dit project en een voorbereidingskrediet daarvoor beschikbaar te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Te komen tot een uitgewerkt plan voor de realisatie van een multifunctioneel centrum (MFC) in Valburg.

4. Argumenten en alternatieven

Het project "MFC Valburg" maakt onderdeel uit van een totaalproject, dat is voortgekomen uit het DOP Valburg. Het gehele project bestaat uit drie deelprojecten: bredeschoolontwikkeling, herinrichting van het gebied rond de Hervormde Kerk en een nieuw MFC in Valburg.

Vanaf 1 januari 2009 zijn wij aan de slag gegaan met een werkgroep van inwoners van Valburg. Tijdens diverse sessies is besproken welke functies ondergebracht moeten worden in het MFC, hoe groot het MFC moet worden en wat een geschikte locatie zou kunnen zijn. Intern is gekeken naar de haalbaarheid van realisatie van een nieuw MFC op de gekozen locaties en naar de mogelijkheden voor duurzaam bouwen. Verder zijn diverse gesprekken gevoerd met belanghebbende partijen in het dorp Valburg. De resultaten van dit proces zijn op 1 juli 2009 gepresenteerd aan het dorp, gezamenlijk met de resultaten van de andere twee projecten.

In het navolgende geven wij u inzicht in de stand van zaken van dit moment en doen wij een voorstel voor het vervolg.



Functies

Om te bepalen welke functies in het nieuwe MFC gehuisvest kunnen worden, is eerst geïnventariseerd welke verenigingen en instellingen nu gebruik maken van 't Kriekske. De hoofdgebruikers in 't Kriekske zijn de St. Jacobusschool (bewegingsonderwijs), sportvereniging RSVV, muziekvereniging Con Anima en de peuterspeelzaal. Verder zijn er nog gebruikers die eenmaal per week of incidenteel gebruik maken van 't Kriekske. De bezettingsgraad¹ van 't Kriekske is daarmee bijzonder laag: 37%. Positieve uitzondering is de gymzaal met een bezettingsgraad van 83%. De werkgroep is van mening dat de lage bezettingsgraad te maken heeft met de functionele veroudering van 't Kriekske en dat een nieuwe accommodatie (met horecafaciliteiten) meer gebruikers zal aantrekken. Voor een inschatting van de benodigde ruimte in het nieuwe MFC hebben we daarom ook gekeken naar potentiële, nieuwe gebruikers.

Deze inventarisatie heeft geleid tot de volgende verdeling van functies en benodigde ruimtes:

- Ruimte voor binnensport (gymzaal+)
- Vergader- en lesruimte
- Ruimte voor kinderen (peuterspeelzaal en evt. buitenschoolse opvang)
- Hobbyruimte (lokaal voor creatieve cursussen)
- Podium en oefenruimte (toneelzaal voor repetities, optredens en uitvoeringen)
- Jongerenontmoetingsruimte
- Ruimte voor ontmoeting en horeca

Wellicht is het mogelijk functies te combineren, zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de ruimte.

Binnen de projectopdracht is gevraagd te kijken naar een mogelijke koppeling van het MFC met de plaatselijke supermarkt. Deze heeft behoefte aan uitbreiding en de koppeling zou de ontmoetingsfunctie van het MFC kunnen versterken. De mogelijkheid hiertoe is echter sterk afhankelijk van de te kiezen locatie van het MFC en is daarom niet meegenomen in het bovenstaande overzicht.

Locatie

In overleg met de dorpswerkgroep zijn vijf mogelijke locaties voor een nieuw MFC uitgekozen. Op elk van deze locaties is een bestemmingsplanscan verricht. Daarnaast is in samenwerking met de dorpswerkgroep een overzicht gemaakt van de mogelijkheden en beperkingen van de 5 locaties. Als gevolg hiervan bleven drie locaties over, die mogelijk geschikt zijn: de huidige locatie van 't Kriekske, De Viersprong en Het Wapen van Valburg. In de onderstaande tabel zijn de beoordelingen van deze drie locaties weergegeven.

Locatie	't Kriekske	Viersprong	Het Wapen
Fysiek beschikbare ruimte	++	+	++
Bereikbaarheid			
- algemeen	+	++	+
- school	+	-	0
Ligging t.o.v. dorpshart	0	+	++
Parkeermogelijkheden	++	+	++
Draagvlak in de buurt	0	0	+
Koppeling met Spar	--	++	0
Versterking bestaande horeca	-	+	++

¹ Voor het bepalen van de bezettingsgraad is het aantal bezette dagdelen afgezet tegen het totaal aantal beschikbare dagdelen.



Op elk van de drie locaties is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk om een MFC te kunnen bouwen, dus ook voor de huidige locatie van 't Kriekske. Dit heeft te maken met de aangegeven bouwvlakken binnen het huidige bestemmingsplan. Een nieuw MFC krijgt een andere omvang en vorm en komt daarmee buiten de bestemde bouwvlakken.

Op twee locaties geldt een begrenzing van de bouwhoogte als gevolg van de molenbiotoop van de molen "Nieuw Leven": De Viersprong en Het Wapen. In de praktijk zal dat betekenen dat de gewenste hoogte van een gymlokaal (7 meter) waarschijnlijk hoger is dan de maximaal toegestane hoogte. Dit probleem is te ondervangen door de gymzaal ongeveer een halve meter in te graven. Dit brengt echter wel extra kosten met zich mee.

Stichtingskosten

Op basis van de gewenste functies en een globale inschatting van de daarvoor benodigde ruimte is een indicatie van de stichtingskosten gemaakt. Dit is een zeer globale inschatting van de kosten voor verwerving van grond en panden, sloop-, bouw- en verbouwkosten, inhuur van bureaus (architecten, constructeurs en installateurs) en een risico-opslag van 15%.

Het doel van onderstaand overzicht is om u een globale indicatie te geven van de verschillen in de financiële consequenties tussen de 3 opties.

Locatie	't Kriekske	Viersprong	Het Wapen
Geschatte kosten	€ 3.000.000	€ 4.000.000	€ 4.500.000
Jaarlijkse kapitaallast ²	€ 163.029	€ 217.373	€ 244.544

In de globale inschatting zijn nog niet meegenomen: enerzijds inventariskosten, eventuele planschades, extra kosten voor verdieping van de gymzaal, anderzijds provinciale subsidies en bijdragen van private investeerders (horeca).

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn nu nog lastig te bepalen. Bovendien vallen de exploitatiekosten van 't Kriekske vrij na realisatie van het nieuwe MFC. De exploitatielasten van het 't Kriekske bedragen jaarlijks ongeveer € 50.000 (exclusief kapitaallasten).

Duurzaamheid

In het kader van de gemeentelijke ambitie om te streven naar maximale duurzaamheid hebben wij Het EnergieBureau opdracht gegeven te onderzoeken hoe wij het nieuwe MFC zo duurzaam mogelijk kunnen bouwen. Het EnergieBureau kreeg opdracht drie opties uit te werken, uiteenlopend van bouwen volgens bouwbesluit tot maximale duurzaamheid.

De investeringen voor het meest verregaande concept van zeer duurzaam bouwen zijn fors hoger dan voor conventionele bouw. Naar verwachting zal het duurzame concept echter na 15 jaar goedkoper zijn dan het conventionele concept. Dit komt doordat de energielasten veel lager zijn. In vaktermen spreken we van goedkopere Total Costs of Ownership (TCO). Bij de bijlagen is een samenvatting van het rapport van Het EnergieBureau gevoegd.

In het vervolgonderzoek willen wij nader bekijken of de maximaal duurzame variant te realiseren is.

² Berekend volgens de financiële verordening: annuïtaire afschrijving gedurende 40 jaar tegen een rente van 4,5%.



Subsidie

De provincie Gelderland verstrekt subsidies voor de bouw van gemeenschapsvoorzieningen op basis van de "Beleidsregel subsidieverstrekking gemeenschapsvoorzieningen en sociale cohesie op het platteland". Deze beleidsregel onderscheidt twee soorten gemeenschapsvoorzieningen: kulturhuser en dorpshuizen/wijkcentra. Het nieuwe MFC valt in de categorie dorpshuizen/wijkcentra, waarvoor een maximale subsidie van € 100.000 aangevraagd kan worden. Structureel komt dat neer op een relatief geringe lastenverlichting van € 5.434, -.

Voor innovatieve projecten op het gebied van duurzaamheid stelt de provincie subsidie ter beschikking. De hoogte hiervan is afhankelijk van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen.

Vervolgproces

Na de inventarisatie van functies, locaties en globale kosten is nu het moment aangebroken om de eerste keuze te maken: welke locatie gaan we verder uitwerken? De klankbordgroep, waarin ook de dorpsraad van Valburg is vertegenwoordigd, heeft een uitgesproken voorkeur voor de locatie van Het Wapen van Valburg. De klankbordgroep heeft een schriftelijke reactie gegeven. Deze is bijgevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Het Wapen van Valburg ligt in het historisch centrum van Valburg en heeft daardoor een centrale plek in het dorp. Een MFC op deze locatie, samen met de herinrichting van het plein rond de Hervormde Kerk, geeft een impuls aan het centrum van het dorp als ontmoetingsplek. Wij zijn het daarom eens met de klankbordgroep en willen de bouw van een MFC op deze locatie nader uitwerken. Om deze reden hebben wij het pand achter Het Wapen van Valburg (Molenstraat 1) strategisch aangekocht toen dit op de markt kwam. Uw raad is hierover in augustus 2009 via een memo door ons college geïnformeerd. Het pand is aangekocht voor een bedrag van € 353.100. De structurele kapitaallasten die hieruit voortvloeien bedragen € 19.189. Indien u kiest voor de locatie van het Wapen dan drukken de lasten van het pand ook op het MFC. Indien u kiest voor de overige locaties dan zou het pand verkocht kunnen worden.

De globale kostenraming moet nog nader uitgewerkt worden. Voor deze kostenraming is uitgegaan van de schetsen, zoals die ook in de bijgevoegde folder zijn te zien. Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke verdieping van de gymzaal als gevolg van de molenbiotoop. Ook is het nog niet duidelijk wat private partijen in de ontwikkeling van een MFC op deze locatie kunnen betekenen.

In de tweede helft van 2010 willen wij uw raad een definitief voorstel voorleggen, bestaande uit een programma van eisen en een raming van de stichtingskosten. Daarvoor moeten we eerst inzicht krijgen in de werkelijke verwervingskosten, betrokkenheid van private partijen, subsidies en de consequenties van het bouwen binnen de molenbiotoop. Voor de voorbereidingswerkzaamheden vragen wij uw raad een krediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- (exclusief 19% compensabele BTW). Vooruitlopend daarop zal in de kadernota 2011 de extra last van het MFC verwerkt moeten worden. Het MFC is momenteel namelijk als signaalfunctie verwerkt in de begroting 2010, er zijn nog geen middelen voor het MFC gereserveerd.

Voorstel

Wij vragen uw raad

- in te stemmen met de keuze voor de locatie "Het Wapen van Valburg" als nader uit te werken locatie voor een MFC;
- een krediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidingswerkzaamheden, bestaande uit het opstellen van een programma van eisen en het berekenen van de stichtingskosten.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het gevraagde krediet zullen wij gebruiken om grondig onderzoek te doen naar de totale kosten van realisatie van een MFC op de locatie van het Wapen van Valburg. Het resultaat van dit onderzoek zullen wij aan uw raad voorleggen. Op basis van de resultaten kan uw raad een besluit nemen over de realisatie van een MFC en de bijbehorende investering.

6. Communicatie

Klankbordgroep: in tussentijdse bijeenkomsten wordt de klankbordgroep op de hoogte gehouden van de vorderingen van het onderzoek. De klankbordgroep heeft een adviserende functie.

Dorpswerkgroep: de dorpswerkgroep die bij de voorbereidende werkzaamheden betrokken is geweest, wordt betrokken bij het opstellen van een programma van eisen. In overleg met de dorpswerkgroep kan ervoor gekozen worden, verenigingen en andere gebruikers te raadplegen.

Direct betrokkenen: omwonenden, uitbater van Het Wapen en andere direct betrokkenen worden actief op de hoogte gehouden over de vorderingen. Daarnaast wordt hen gevraagd mee te denken over de plannen.

7. Kosten, baten en dekking

Wij stellen voor om een voorbereidingskrediet van € 50.000 (exclusief 19% compensabele BTW) beschikbaar te stellen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.

de burgemeester,

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Schriftelijke reactie klankbordgroep
2. Samenvatting rapport Het EnergieBureau
3. Folder Dorpsplan Valburg

Portefeuillehouder: Ruud Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: M. Stellingwerf, tel.: 0481 362363,
email: M.Stellingwerf@overbetuwe.nl

