



Raadsvoorstel 2018 – 26

Onderwerp	:	Voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot duurzaamheidsambitie, voortgang MFC Schelluinen en beschikbaar stellen van het tweede deeltkrediet voor de ontwerp-fase van deze ontwikkeling
Zaaknummer	:	18-24030 - 2201
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Akkerman
Behandelend ambtenaar	:	D.T Verwoert
Programma begroting	:	1 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

1. Korte samenvatting van de inhoud van het voorstel

Kennis nemen van het voorontwerp en ten behoeve van de planontwikkeling voor het nieuwe MFC Schelluinen besluit te nemen over de te realiseren duurzaamheidsambitie (BENG of NOM) en de daaraan verbonden financiële consequenties.

2. Fase besluitvorming

Besluitvormend

3. Inleiding

In de gezamenlijke vergadering van de gemeenteraden Molenwaard en Giessenlanden van 11 april 2018 is het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2018-2019 vastgesteld. Bij de besluitvorming heeft de gemeenteraad van Giessenlanden geen uitspraak gedaan over het aanscherpen van de duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van het nieuwe MFC Schelluinen. Aangezien deze ontwikkeling zich nog in een redelijk vroeg stadium bevindt, hecht ons college er aan dat uw raad hierover een richtinggevende uitspraak doet. Voor wat betreft de ontwikkeling van het nieuwe MFC heeft uw raad op 23 maart 2018 het groene licht gegeven voor de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) in Schelluinen. Dit MFC moet plaats gaan bieden aan OBS Het Tweespan, het dorpshuis en een sportzaal. Conform het programma van eisen is uitgangspunt een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Daarbij ligt de vraag voor of deze ambitie dient te worden opgeschroefd, gezien de eenmalige situatie van nieuwbouw en de duurzaamheidsambities.

4. Wat willen we bereiken

Uitgangspunt is het ontwikkelen en realiseren van een multifunctioneel centrum in één laag. Daarbij wordt een participatief traject gevolgd waarin de toekomstige gebruikers en dorpsraad een adviserende rol hebben. Dit is vastgelegd in de organisatiestructuur, ten aanzien waarvan over de invulling met partijen volledige overeenstemming bestaat. Uitgangspunt is dat er een centrum wordt ontwikkeld waarbij tevredenheid van bewoners voorop, staat met onder meer gebruikscomfort en gezondheid als belangrijke aandachtspunten. Energie is niet langer een kostenpost, maar als 'unique selling point' biedt het gebouw de eigenaar en gebruikers zeer lage, stabiele energiekosten, tot (vrijwel) nul.

5. Bestaand beleid, raadskaders en eerdere besluiten

1. Bestemming Vermogen (24 september 2015). Voor dorpshuis Schelluinen is € 2,4 miljoen geraamd in deze raadsnotitie
2. Raadsbesluit 2016-51 (7 juli 2016). Raad besluit om een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie in Schelluinen
3. Raadsbesluit 2017-1 (9 februari 2017). Raad besluit tot een verdieping op drie thema's: a) exploitatie, b) locatie (verwerven van grond) en c) efficiency en samenwerking. Daarnaast moet door deze verdieping de betrokkenheid voor de lange termijn van het dorp bij de nieuwe MFC zichtbaar worden
4. Raadsbesluit 2017-46. Raad besluit tot ontwikkeling en realisatie van MFC Schelluinen met een financieel kader van € 4,6 miljoen die de mogelijkheid biedt om de samenwerking tussen dorpshuis, school, kinderopvang, verenigingen en andere partijen te verbeteren.
5. Raadsbesluit 2018-6. Raad besluit om krediet beschikbaar te stellen van € 555.000 voor de aankoop van percelen met opstallen Nolweg 10 te Schelluinen en een eerste voorbereidingskrediet ten bedrage van € 200.000 te voteren voor de ontwerpfase

6. Betrokkenheid derden

1. Dorpsberaad Schelluinen (DBS)
2. De gebruikers van Ons Dorpshuis
3. Openbaar Onderwijs Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (O2A5)
4. OBS Het Tweespan
5. Stichting Wasko
6. Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden (SGG)
7. Stichting Exploitatie de Til Groep (ETG)
8. Inwoners Schelluinen

7. Risico's of kansen

Voor het planproces is continuïteit en tempo essentieel. Vanuit deze focus is daags na uw besluit om het eerste krediet van € 200.000 voor de ontwerpfase beschikbaar te stellen, gestart met de procedure voor de architectenselectie. Eind juni is deze procedure met de keuze voor RoosRos Architecten te Oud-Beijerland afgerond. Dit architectenbureau heeft de ervaring en de expertise om dit soort projecten succesvol te ontwikkelen.

In de afgelopen maanden heeft RoosRos het programma van eisen en de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers en eigenaar vertaald naar de gewenste indeling en plattegronden van het nieuwe gebouw en dit vastgelegd in het voorontwerp met een eerste impressie van de mogelijke architectonische vormgeving. Inherent aan dit ontwerpproces was de ruimtelijke inpassing van het gebouw in de omgeving. In verband hiermede is eind juni 2018 opdracht gegeven om de planologische procedure (RO-traject en onderzoeken) voor te bereiden en de in gang te zetten. Voor het vervolg van het ontwerpproces en de aansturing van de architect en adviseurs is essentieel dat er heldere keuzes zijn gemaakt voor wat betreft de duurzaamheidsambities.

In de bijlage treft u de presentatie van de architect aan. Voor de volledigheid vermelden we dat de verdere uitwerking nog onderwerp is studie.

De totstandkoming van dit voorontwerp betekent ook een ankermoment om de vervolgstappen te zetten naar het definitieve ontwerp en de besteksfase. Vanuit financiële control is het noodzakelijk de daarbij te betrekken partijen en adviseurs in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken om grip te houden op de kostenontwikkeling.

8. Financiële consequenties

a. financiële consequenties duurzaamheidsambitie

Op dit moment worden de extra kosten conform de notitie van Nelissen ingenieursbureau maximaal ingeschat op € 200.000,- incl. btw om de duurzaamheidsambitie van BENG naar NOM bij te stellen. Er wordt getracht om de ambities binnen het oorspronkelijke financiële kader van € 4,6 miljoen te gaan realiseren. Daarnaast zal met de gebruikers en huurders worden afgestemd over de mogelijkheden van een bijdrage in de kosten (volgens het niet meer-dan-anders-principe) vanwege de reductie van exploitatiekosten voor energielasten. Afhankelijk van dit resultaat wordt voorgesteld om het resterende deficit van maximaal € 200.000,- incl. btw voor de bijstelling van BENG naar NOM ten laste te brengen van de Algemene Reserve (bestemming Vermogen).

b. kredietverstrekking

Bij de kaderstellende besluitvorming over het verdiepende onderzoek naar de haalbaarheid van het MFC heeft uw raad het financieel kader vastgesteld ter hoogte van maximaal €4,6 miljoen. Dit besluit omvatte niet het daadwerkelijk beschikbaar stellen van het krediet. Uw raad heeft inmiddels € 200.000,- incl. btw als deeltkrediet beschikbaar gesteld voor de ontwerpfase.

Teneinde te voorkomen dat het planproces wordt vertraagd als gevolg van het ontbreken van (deel)kredieten, mede tegen de achtergrond van de installatie van de nieuwe raad en de daarbij behorende volle besluitvormingsagenda, stellen wij u voor nu reeds een tweede deeltkrediet beschikbaar te stellen ad € 300.000 (incl. btw).

9. Vervolgproces

Het voorontwerp zal via een inloopbijeenkomst worden gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden. De bij die bijeenkomst opgehaalde reacties zullen worden beoordeeld en mogelijk in het planvormingsproces voor het Definitief Ontwerp (DO) een plaats krijgen.

10. Communicatie

Het besluit van uw raad zullen wij terugkoppelen aan alle betrokken stakeholders.

Burgemeester en wethouders van Giessenlanden,
de secretaris, de burgemeester (wnd.),



Bijlagen bij dit voorstel:

- Presentatie schetsontwerp architect met referentie 4035 d.d. 10-10-2018
- Notitie MFC Schelluinen met referentie 4386.003.ur.ebo d.d. 11-10-2018