



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 7 maart 2017	Datum raadsvergadering 13 april 2017	Nummer raadsvoorstel 2017-397
Bijbehorend veld van de programmabegroting -Welzijn (incl. cultuurhuizenbeleid) en volksgezondheid -Onderwijs	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad J.A. Nijhof/ H. Veldhuizen	
Wettelijke basis Nvt		
Onderwerp Vervolgstap ontwikkeling multifunctionele accommodatie De Twee Marken.		
Samenvatting We juichen de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie op locatie De Twee Marken toe. Om de definitiefase te kunnen afronden, stellen we een krediet beschikbaar voor het (laten) opstellen/verder uitwerken van benodigde fasedocumenten (waaronder in elk geval een functioneel en ruimtelijk programma van eisen; opzet van beheer, exploitatie en eigendom; visie op samenwerking in het gebouw; visie op duurzaamheid, investeringskostenraming en aanbestedingsstrategie). Daarnaast zorgen we voor voldoende ambtelijke inzet op dit project.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. In beginsel instemmen met de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie op het terrein van de Twee Marken, met daarin in ieder geval onderwijshuisvesting voor de scholen Ladder en Meent, kinderopvang Trommelaar, een dorpshuisfunctie en een sporthal.2. Een definitief besluit hierover te nemen op basis van het advies dat gebaseerd is op de documenten die voortvloeien uit de definitiefase.3. Voor het (laten) opstellen/verder uitwerken van benodigde fasedocumenten (waaronder in elk geval een functioneel en ruimtelijk programma van eisen; opzet van beheer, exploitatie en eigendom; visie op samenwerking in het gebouw; visie op duurzaamheid, investeringskostenraming en aanbestedingsstrategie) en de borging van de inzet van de ambtelijke uren binnen het project een krediet beschikbaar te stellen van in totaal € 95.000,00 af te schrijven in 40 jaar4. De kapitaallasten van het krediet (voor het jaar 2018 € 3.990,00) te verwerken in de meerjarenbegroting en deze taakstellend te dekken binnen de programma's 3, 6,7 en 9.5. De begroting overeenkomstig de inhoud van dit besluit te wijzigen.		

Duurzaamheid

De visie op duurzaamheid van het gebouw maakt onderdeel uit van de op te leveren fasedocumenten.

Werkgelegenheid

Dit voorstel bevordert de werkgelegenheid, omdat er een bureau nodig is om de vervolgstap vorm te geven. Daarnaast is er ambtelijke inzet nodig om dit project een vervolg te geven.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Het bedrag voor het opstellen van de fasedocumenten ramen wij op € 50.000,00.

Binnen de reguliere ambtelijke capaciteit hebben wij geen uren geraamd voor de verdere uitwerking van dit project en dus zijn aanvullende middelen nodig om de ambtelijke inzet te kunnen garanderen. Hiervoor ramen wij een bedrag van € 45.000,00. Binnen het Integraal Huisvestingplan (IHP) zijn voor genoemde kosten geen ramingen opgenomen en dus vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 95.000 en dit af te schrijven in 40 jaar. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten (voor het jaar 2018 € 3.990,00) dekken wij taakstellend binnen de programma's 3,6, 7 en 9.

De dekking realiseren wij zonder dat hiervoor naar verwachting binnen de genoemde programma's beleidsaanpassingen nodig zijn.

Eerdere raadsbesluiten

Meerjarenbegroting 2017-2020.

Reacties van derden / communicatie

Voor het werkbezoek op 16 december jl hebben wij ook de inwoners van Maarn en Maarsbergen uitgenodigd. Ongeveer 40 inwoners waren aanwezig. Zij zijn positief over de bouw van een multifunctionele accommodatie, maar hebben nog wel veel vragen over de ontwikkeling van het resterende terrein. Zij vragen aandacht voor groen, verkeersdruk, geluidsoverlast ed. Deze signalen zullen we meenemen in de fase van definitie (zie toelichting), waarbij we ook naar de stedenbouwkundige aspecten van de locatie zullen kijken.

Naar aanleiding van het collegevoorstel is een persbericht uitgebracht.

Participatie

Het initiatief voor de bouw van een multifunctionele accommodatie op de locatie Twee Marken is een burgerinitiatief vanuit de Maarnse gemeenschap. Hiervoor hebben de stichting De Twee Marken en de beide scholen Ladder en Meent de handen ineen geslagen.

Zij betrekken hierbij alle inwoners van Maarn en Maarsbergen. Ook is er participatie van direct aanwonenden en huidige of toekomstige huurders van de Twee Marken, zoals bibliotheek en kinderopvang.

Vervolgtraject

Een krediet verstrekken voor het (laten) opstellen van benodigde fasedocumenten.

Bijlage(n):

Nvt

Nadere informatie te verkrijgen bij

1. S. Gardenier, stevien.gardenier@heuvelrug.nl, 0343-565600
2. N. Devriese, n.devriese@heuvelrug.nl, 0343-565600

Toelichting op gevraagde beslissing

U heeft bij het vaststellen van de kadernota 2017-2020 aangegeven de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie op de locatie De Twee Marken een kansrijk project te vinden. De benodigde middelen zijn als pm post op de meerjarenbegroting aangegeven.

De Stichting de Twee Marken is in 1989 een lening aan gegaan. De gemeente heeft als zekerheid voor de geldverstrekker indertijd een garantiestelling afgegeven. Indien de stichting niet meer in staat is aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen treden wij als gemeente in plaats van de stichting en zullen door de geldverstrekker worden aangesproken tot nakoming van de verplichtingen, stand per september 2016 € 613.000. In de huidige vorm staat de exploitatie van het gebouw onder druk.

Vervolgens heeft om bovengenoemde redenen, en om meer beeld te krijgen bij de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw op de locatie Twee Marken de stichting De Twee Marken samen met de scholen Ladder en Meent aan bureau VKZ de opdracht gegeven een ruimtelijke inpassingsstudie te doen op basis van vierkante meters.

Dit rapport is eind oktober vorig jaar opgeleverd. Hieruit blijkt dat het ruimtelijk mogelijk is om de nieuwe accommodatie op het terrein van de Twee Marken te positioneren.

De uitkomsten van deze studie zijn aan u voorgelegd in een werkbezoek op vrijdag 16 december jl. Hierbij waren ook inwoners van Maarn/Maarsbergen uitgenodigd en aanwezig.

Om dit project naar een volgende fase te brengen, is het noodzakelijk om te markeren dat u in beginsel instemt met de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie op deze locatie (markering initiatieffase).

Binnen een bouw/ontwikkelp proces onderscheiden we een aantal fasen: initiatief-definitie-ontwerp-realisatie-oplevering/nazorg. Met dit raadsbesluit gaan we over van de initiatieffase naar de definitiefase (definiëren wat we willen en wat daarvoor nodig is). In deze definitiefase werken we de huidige resultaten verder uit en concretiseren deze, zodat u aan het einde van de fase een gefundeerd besluit kunt nemen over het vervolgtraject. In de definitiefase zijn nog een aantal bouwstenen c.q. resultaten nodig zoals:

- Overzicht betrokken partners/huurders en hun rol/bijdrage
- Ruimtelijke en functionele (gebouw)eisen inclusief ruimtestaat
- Stedenbouwkundige kaders van de locatie
- Randvoorwaarden beheer, exploitatie, bouwheerschap, eigendom, samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik
- Financiële haalbaarheid (investeringskosten versus dekking)
- Participatie en communicatie omwonenden
- Risicoanalyse vervolg
- Visie op duurzaamheid
- Aanbestedingsstrategie
- Plan van aanpak vervolgfases inclusief planning.

Om de hierboven geschetste bouwstenen/fasedocument op te stellen, selecteert de stuurgroep (bestaande uit de twee scholen, de stichting Twee Marken en de gemeente) een adviesbureau. Deze bouwstenen worden in nauwe samenwerking met de (toekomstige) huurders van de Twee Marken opgesteld, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze vaste bewoners en huurders samenwonen en samenwerken in

de MFA . Onderdeel is analyse van de financiële haalbaarheid waarin wordt aangegeven wat de benodigde financiële middelen en verwachte dekking zijn die benodigd zijn voor de realisatie van dit gebouw.

Nadat dit fasedocument rond de zomer 2017 is opgeleverd, leggen wij u in september een voorstel voor wat de kosten zijn van het bouwen van de multifunctionele accommodatie en op welke manier de kosten over de deelnemende partijen verdeeld worden en dekkingsmogelijkheden. Streven is dat de stuurgroep Twee Marken zo snel mogelijk na vaststelling van het fasedocument kan starten met de volgende fase in het ontwikkelingsproces, zodat realisatie in 2018/2019 conform Integraal Huisvestingsplan Onderwijs mogelijk is.