

Nieuwbouw MFA Maarn

*Op weg naar een positief raadsbesluit
Met, voor en door Maarn*



Opdrachtgever	Stuurgroep MFA Maarn
Opgesteld door	Jan Roelofs
Kenmerk	U17408
Datum	13 oktober 2017

Voorwoord

In de gemeenschap Maarn - Maarsbergen staat één essentiële kernwaarde centraal: *ontmoeten*.

Ontmoeten is iets anders dan elkaar toevallig tegenkomen in de supermarkt of met gelijkgestemden samenkomen in een kerk of op het sportveld. De meerwaarde is ontmoeten zonder drempels en zonder leeftijdsgrens; het ontmoeten van alles en iedereen zonder terughoudendheid en/of onderscheid te maken.

Je kunt in de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie (MFA) je werk doen, sporten, leren, je verbazen of verwonderen over wat er nu weer gebeurt, mensen observeren, je amuseren of jezelf verliezen in iets dat helemaal nieuw voor je is. En je kunt je er vast ook wel ergens aan ergeren. De nieuw te bouwen MFA is de woonkeuken annex huiskamer van Maarn - Maarsbergen. Iedereen moet altijd het gevoel krijgen dat je er binnen kunt lopen zonder dat je er per se wat te doen moet hebben; je moet er rustig en ontspannen kunnen rondhangen.

Naast de dorpshuisfuncties vind je in de MFA informatie in de bieb, hulp (indien nodig) bij het Sociaal Dorpsteam en/of gezelligheid in de JOP (of bij een van de talloze clubs en verenigingen die gebruik maken van de MFA) en/of ga je er naar school of maak je gebruik van de sporthal.

De nieuwe MFA zorgt voor verbinding in een wereld waarin individualisme een steeds grotere rol speelt. De MFA is het cement in de dorpsamenleving en speelt daardoor een belangrijke rol in de leefbaarheid van de gemeenschap Maarn - Maarsbergen.

Managementsamenvatting

Met, voor en door Maarn is de afgelopen maanden hard gewerkt aan de beantwoording van de door de gemeenteraad (medio april) gestelde vragen ter voorbereiding op een raadsbesluit over de nieuwbouw van MFA Maarn.

Dit rapport geeft richtinggevende antwoorden op de in het raadsbesluit van april 2017 gestelde vragen.

Burgerparticipatie (Met voor en door Maarn) en commitment zijn belangrijke vertrekpunten voor politieke besluitvorming. Vanaf april tot en met september zijn drie openbare informatieavonden en twee werkateliers georganiseerd. Ook is op individueel niveau met de direct betrokkenen gecommuniceerd.

Er bestaat geen discussie meer over of MFA Maarn er moet komen. Dat is inmiddels een uitgangspunt. De gesprekken gingen vooral over hoe MFA Maarn straks moet functioneren en hoe het gebouw ingepast moet worden op het Trompplein.

Als reactie op de vraag wanneer MFA Maarn geslaagd is, gaven deelnemers aan de werkateliers onder andere de volgende statements:

- De MFA is een verbindingsplek voor iedereen, geen eilandjes.
- Het is een feestje als alles met elkaar samengaat en een succes als we flexibel ruimten met elkaar delen.
- Wij zijn blij met een MFA met een werkbare exploitatie en optimale flexibiliteit waarbij waar jong en oud elkaar vinden.
- Wij zijn blij wanneer er een gebouw ontworpen wordt dat groen omarmt en binnenlaat.
- We zijn blij met een duurzaam gebouw, met een goede luchtkwaliteit en een gezond leefklimaat; dat is goed voor de leerprestaties en voor de energierekening.
- MFA Maarn is geslaagd wanneer het maximale eruit is gehaald en iedereen dat gevoel deelt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke factor.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat ten minste het kwaliteitsniveau BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) wordt gerealiseerd. Dit is de toekomstige wettelijke norm. Ook is er rekening gehouden met het verduurzamen van de bestaande sporthal. Hiervoor is een Energie Prestatie Advies afgegeven. De voorgestelde verbeteringen zijn opgenomen in de raming van de stichtingskosten.

In de diverse bijeenkomsten zijn ook de thema's flexibiliteit, behoud van het groene karakter en de kans om de ontwikkeling van MFA Maarn te combineren met een integrale parkeeroplossing aan bod gekomen. De strekking is: er ligt een kans, doe het in één keer goed voor de lange termijn. Ook dat is duurzaamheid.

Omvang

MFA Maarn moet voldoende (niet te weinig, maar ook niet te veel) ruimte bieden aan een veelheid van activiteiten. De ruimtevraag is afgestemd met de gebruikers en door de stuurgroep vastgesteld op een omvang van circa 4.600 m² bruto vloeroppervlakte. Dit aantal vierkante meters is het uitgangspunt voor het investeringsniveau.

Beheer en eigendom

Voor beheer en eigendom zijn voorsnog de onderstaande principes - welke berusten op goede ervaringen - van toepassing:

- Het gebouw is in eigendom van de gemeente.
- Een nader op te richten rechtspersoon is verantwoordelijk voor een sluitende bedrijfsvoering.
- De gemeente staat 'op afstand' en regelt in een exploitatieovereenkomst met de rechtspersoon de zakelijke voorwaarden voor het toekomstige beheer en de exploitatie.

Omgeving Trompplein

Het afwegen van de voor- en nadelen van wonen maakt geen onderdeel uit van de opdracht aan de stuurgroep en PentaRho. Wonen is wel een belangrijk thema dat ook in de werkateliers en bij de openbare informatiebijeenkomsten nadrukkelijk is besproken.

Financiële kaders

De eenmalige investering voor grondaankoop, gebouw, terreininrichting en eenmalige inrichting is geraamd op 12,8 miljoen euro.

Voor de toekomstige gebruikerexploitatie zijn indicatieve doorrekeningen gemaakt. Een budget-neutrale exploitatie is voorsnog het uitgangspunt voor de exploitatieovereenkomst. Gedetailleerde exploitatieberekeningen worden in een volgende fase gemaakt.

Planning

De eerste mijlpaal in de planning is het krijgen van een positief raadsbesluit waarmee goedkeuring wordt verleend aan het starten met de ontwerpfase en waarvoor krediet ter beschikking wordt gesteld.

Uitgaande van een positief raadsbesluit in december 2018 kan in januari worden gestart met de uitwerking van de projectorganisatie, het Programma van Eisen, de stedenbouwkundige inpassing op de locatie Trompplein en de architectenselectie.

In het voorjaar van 2018 is er duidelijkheid over de stedenbouwkundige inpassing en kan het ontwerpproces van MFA Maarn beginnen.

Bij een vlot lopend traject kan de bouw dan per medio 2019 starten en kan het gebouw per medio 2020 worden betrokken.

Communicatie

Met, voor en door Maarn is een belangrijk communicatieprincipe.

Dat betekent niet dat besluiten in goed overleg met belanghebbenden worden voorbereid.

Besluitvorming over de 'look and feel' van het gebouw is vooral voorbehouden aan de toekomstige gebruikers en hun bestuurlijke vertegenwoordigers. Bij de herinrichting van het Trompplein is overleg met en inbreng van belanghebbenden uit de omgeving een vereiste.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Managementsamenvatting	3
1 Doelstelling en werkwijze van het onderzoek	6
1.1 Doelstelling	6
1.2 Werkwijze	6
1.3 Verzoek om voorbereidingskrediet	6
2 Met, voor en door Maarn	7
3 Duurzaamheid	10
3.1 Groen	10
3.2 Energieverbruik	10
3.3 In één keer goed	10
4 De verbindende factor	11
4.1 Duurzaam verbinden	11
4.2 Wie zijn de gebruikers van en belanghebbenden bij MFA Maarn	11
4.3 Commitment voor MFA Maarn	12
5 De omvang	13
5.1 Ruimteprogramma voor het gebouw	13
5.2 Herinrichting Trompplein	15
6 Beheer en eigendom	16
6.1 Het toekomstig beheer	16
6.2 Afweging alternatieven met betrekking tot het gebouweigendom	16
6.3 Conclusie van de stuurgroep	17
7 De financiële kaders	18
7.1 De investering	18
7.2 Financiële dekking	19
7.3 De gebruikersexploitatie	19
8 De planning	21
8.1 De aanbesteding van ontwerp (architect) en uitvoering (aannemer)	21
8.2 De planning	21
9 Communicatie en het vervolg	22
10 Bijlagen	23

1 Doelstelling en werkwijze van het onderzoek

1.1 Doelstelling

Door de gemeenteraad is medio april 2017 een unaniem besluit genomen om een krediet ter beschikking te stellen voor onderzoek naar de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) aan het Trompplein in Maarn.

Onderhavig rapport moet voldoende informatie verschaffen voor het college en de gemeenteraad om een verantwoord besluit te kunnen nemen over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om het project verder uit te kunnen werken en te kunnen aanbesteden.

1.2 Werkwijze

Dit rapport is tot stand gekomen op basis van de input van de leden van de stuurgroep en de inbreng van zowel direct als indirect betrokken uit de kern Maarn.

1.3 Verzoek om voorbereidingskrediet

De stuurgroep verzoekt het college en de gemeenteraad om in te stemmen met de beschreven kaders en het ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet van € 950.000, -- (zijnde 8% over de geraamde stichtingskosten exclusief grondaankoop en inrichting).

Door het toekennen het voorbereidingskrediet is er voldoende armslag om binnen de - in dit rapport beschreven - kaders over te gaan tot verdere planuitwerking (tot en met de aanbestedingsfase).

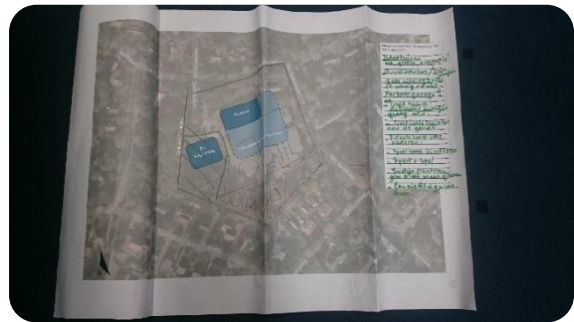
Het college en gemeenteraad worden periodiek en bij essentiële keuzemomenten - zoals de stedenbouwkundige inpassing - geïnformeerd over of betrokken bij de verdere planontwikkeling.

2 Met, voor en door Maarn

Met, voor en door Maarn is het uitgangspunt van de stuurgroep bij de totstandkoming van dit rapport. Er zijn meerdere goed bezochte bijeenkomsten georganiseerd waarin waardevolle bijdragen zijn geleverd.

Op 20 april 2017 is er van gedachten gewisseld met de 'directe burenen' aan het Trompplein, die zich hebben verenigd in de Bewoners Belangen Omgeving Trompplein (BBOT).

Op 11 mei jl. is een openbare startbijeenkomst gehouden. Tijdens de bijeenkomst is het doel van de opdracht door PentaRho toegelicht. Vervolgens zijn de aanwezigen concreet aan de slag gegaan; letterlijk door de eerste ideeën over de herontwikkeling van het Trompplein op tafel te leggen. Ook is deze avond gebruikt om belangstellenden voor de werkateliers te werven.



..... 11 meiconcreet aan de slag

..de eerste ideeën over het nieuwe Trompplein...



Op 13 juni en op 14 juli jl. zijn respectievelijk de werkateliers 'gebouw' en 'omgeving' gehouden. Met de werkateliers zijn meerdere doelen bereikt, waaronder het verkrijgen van commitment uit de samenleving en het ontwikkelen van een visie op de samenwerking tussen verschillende gebruikers en de meerwaarde van MFA Maarn.

Het waren in de ogen van de deelnemers plezierige bijeenkomsten, waarin mensen met verschillende achtergronden met elkaar in discussie konden gaan over relevante thema's. De werkvormen met kaarten en taarten gaf een ieder de gelegenheid om kennis te nemen van elkaars belangen én van de verschillende meningen, die er gelukkig ook waren.



... Verschillen van mening... Rode kaart of groene kaart?



"Wanneer is MFA Maarn geslaagd?"

Enkele citaten uit deze werkateliers zijn:

- "MFA Maarn is voor mij een verbindingsplek voor iedereen, zonder eilandjes."
- "Ruimten moeten uitwisselbaar en te huren zijn."
- "MFA Maarn is een plek voor ontmoeting."
- "Veel delen is gunstig voor het aantal vierkante meters en de exploitatie."

Op 5 juli 2017 heeft Jan Roelofs (PentaRho) op een openbare informatiebijeenkomst namens de stuurgroep een terugkoppeling van de werkateliers en een presentatie van de eerste resultaten gegeven.

Op 25 september 2017 gaf de voltallige stuurgroep in een openbare bijeenkomst een toelichting op het eindresultaat en alvast een doorkijk naar het vervolgproces.

De eindconclusie van de bijeenkomst op 25 september was: "MFA Maarn moet er komen; hiermee doorgaan."

Belangrijke randvoorwaarden bij de ontwikkeling van MFA Maarn zijn:

- behoud van groen;
- een integrale oplossing voor verkeer en parkeren;
- voorkomen van geluidoverlast;
- een gedragen visie op de bestemming van eventuele 'restruimte'.

3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een relevant thema/agendapunt bij de ontwikkeling van MFA Maarn. Bij de verdere uitwerking is het van belang invulling te geven aan de volgende subthema's.

3.1 Groen

Een belangrijke en karakteristieke eigenschap van Maarn is de groene omgeving. Ook het Trompplein heeft met zijn vele bomen een groen karakter. Behoud van dit groene karakter en het handhaven van zoveel mogelijk bestaande bomen is in de bijeenkomsten naar voren gekomen als een belangrijk item.

De bestaande bomen zijn daarom ook in kaart gebracht om inzicht te krijgen in de hoeveelheid, de exacte plek en de status (bijlage 5).

Het is denkbaar dat de centraal op het terrein gelegen drie eiken en de acacia moeten wijken voor de nieuwbouwplannen. De ingeschakelde adviseur van Van Helvoirt Groenprojecten kent geen bijzondere of waardevolle status toe aan deze bomen en verwijdering heeft in zijn visie geen ingrijpende gevolgen voor het beeld en aanzicht. Wel adviseert Van Helvoirt om het eventuele verlies aan boomwaarde te compenseren met nieuwe aanplant.

Tevens is uit de informatiebijeenkomsten gebleken dat er veel waarde wordt gehecht aan de huidige moestuinen bij de Meent. Daarbij is ook de wens uitgesproken om "meer moestuin dan nu het geval is" te realiseren.

3.2 Energieverbruik

Een laag energiegebruik – of mogelijk een netto energieopbrengst – is het duurzaamheidsthema bij nieuw te ontwikkelen gebouwen. De ambitie is vaak hoog, de financiering te vaak het sluitstuk.

Voor MFA Maarn is ingezet op het kwaliteitsniveau BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) of hoger. Dit is de toekomstige wettelijke norm.

Ook is er rekening mee gehouden dat de duurzaamheid van de bestaande sporthal wordt verbeterd. Hiervoor is een Energie Prestatie Advies uitgebracht. De voorgestelde verbeteringen (bijlage 3 EPA d.d. 14 augustus 2017) zijn opgenomen in de raming van de stichtingskosten.

Voor de onderwijshuisvesting is het vanzelfsprekend dat ten minste wordt voldaan aan de eisen van Frisse Scholen, klasse B.

3.3 In één keer goed

In de diverse bijeenkomsten zijn ook de thema's flexibiliteit, en de kans om de ontwikkeling van MFA Maarn te combineren met een integrale parkeeroplossing, aan bod gekomen. De strekking is: er ligt een kans, doe het in één keer goed voor de lange termijn. Ook dat is duurzaamheid.

4 De verbindende factor

4.1 Duurzaam verbinden

MFA Maarn wordt een duurzame en verbindende voorziening voor de kern Maarn-Maarsbergen. Dat is ook de kern uit de werkateliers. Op de vraag "Wanneer is MFA Maarn geslaagd?" zijn de volgende antwoorden gegeven:

- MFA Maarn is een verbindingsplek voor iedereen, geen eilandjes.
- Het is een feestje als alles met elkaar samengaat en een succes als we flexibel met elkaar delen.
- Wij zijn blij als er een werkbare exploitatie ontstaat met optimale flexibiliteit, waarbij ontmoeten een plek krijgt en waarbij jong en oud elkaar vinden.
- MFA Maarn is geslaagd als er een gebouw ontworpen is dat groen omarmt en binnenlaat.
- We zijn blij als het een duurzaam gebouw is met goede luchtkwaliteit, gezond, goed voor leerprestaties en nul energie.
- MFA Maarn is geslaagd wanneer het maximale eruit is gehaald, en als iedereen dat gevoel ook heeft.

4.2 Wie zijn de gebruikers van en belanghebbenden bij MFA Maarn

MFA Maarn wordt gebouwd voor een brede doelgroep, voor jong en oud. Vooral voor de inwoners van Maarn - Maarsbergen, maar ook voor bezoekers van buiten de kernen wanneer dit past en niet ten koste gaat van de primaire dorpshuisactiviteiten.

Er zijn veel betrokken partijen en daardoor is er sprake van een grote diversiteit. Een ieder heeft een eigen belang en manier van gebruik. In de werkateliers is vooral ingezet op het collectieve belang, met respect voor elkaar.

Om zicht te geven op de verschillende gebruikers en op de belanghebbenden zijn deze onderverdeeld in diverse groepen. Deze groepen worden hieronder beschreven.

Vaste huurders of hoofdgebruikers

Dit zijn de 'bewoners' van MFA Maarn, die elk een eigen deel van het gebouw gebruiken.

Deze 'vaste' huurders/'bewoners' zijn:

- basisschool De Meent
- basisschool De Ladder
- KMN Kind en Co (kinderdagopvang en buitenschoolse opvang)
- de bibliotheek Z-O-U-T Maarn
- Maarnwijzer
- Jongerenwerk (JOP)
- het Sociaal Dorpsteam Maarn - Maarsbergen

Individuele en/of incidentele huurders

Dit zijn gebruikers die geen 'eigen' ruimte hebben, maar zo nu en dan of op een vast moment in de week MFA Maarn gaan bezoeken en ruimten gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan de sportverenigingen, de biljartclub, de bridgevereniging.

Omwonenden

Omwonenden hebben een direct belang bij een goed functionerende MFA met een minimum aan overlast. De direct omwonenden hebben zich verenigd in de Bewoners Belangen Omgeving Trompplein (BBOT).

Een andere directe buur is De Regenboog (een vestiging van zorginstelling Reinaerde). De vestigingsmanager heeft aangegeven dat zij graag wil participeren in de toekomstige MFA, bijvoorbeeld door het inzetten van mensen met een verstandelijke handicap voor beperkte facilitaire werkzaamheden. Denk hierbij aan het schoonmaken van speelgoed, eenvoudig kopieerwerk, beperkte ondersteuning bij de horeca en het inzamelen van glas en papier.

De huidige exploitant

De huidige exploitant van De Twee Marken is geïnteresseerd in de ontwikkeling van MFA Maarn en haar mogelijke rol in de toekomst. In deze fase is het nog te vroeg om een antwoord te geven op de vraag wie de toekomstige exploitant wordt. Eerst ligt er een politieke vraag voor: "Wordt MFA Maarn gebouwd en wat zijn daarvoor de randvoorwaarden?".

Inwoners van Maarn

MFA Maarn wordt een bron van activiteiten voor haar inwoners. Zij gaan naar de MFA als bezoeker van het dorps huis, de school, de bibliotheek of voor een cursus van Maarnwijzer, een activiteit in de sporthal, voor een muziekkuitvoering. Of zomaar, omdat er altijd iets te beleven valt. Kortom, om te sporten, te leren, te recreëren en vooral om te ontmoeten.

4.3 Commitment voor MFA Maarn

Eén van de door de gemeenteraad gestelde onderzoeksvragen betreft het commitment voor MFA Maarn. Is er breed draagvlak in de gemeenschap?

De betrokkenheid van de gemeenschap bij de informatiebijeenkomsten en de werkateliers is veelzeggend. Er was steeds sprake van een goede opkomst en een hoge mate van betrokkenheid. De vraag óf MFA Maarn er moet komen is in de bijeenkomsten nooit een issue geweest. Daar zijn de bevolking en de toekomstige bewoners het over eens.

Het gesprek ging vooral over het 'hoe', over een dorps huis voor iedereen, over flexibiliteit en uitwisselbare ruimten én vooral over ontmoeten. Aandachtpunten daarbij zijn de inpassing op het Trompplein en de zorgen over behoud van groen, toename van verkeer, parkeerdruk en geluidsoverlast.

De uitkomsten van de werkateliers zijn voor de geïnteresseerden toegevoegd als achtergrondinformatie (bijlage, Op weg naar een raadsbesluit, resultaten werkateliers d.d. 5 juli 2017). De BBOT heeft op dit document inhoudelijk gereageerd. Zij geven aan dat 'deze resultaten niet geheel overeenkomen met de uitkomst van het Werkatelier Omgeving zoals zij dat hebben ervaren' en dat 'de beknopte weergave van 2 intensieve werkateliers mogelijk niet 100 % de nuance weergeeft'. Dit doet uiteindelijk niets af aan de conclusie: in Maarn is breed draagvlak voor de bouw van een duurzame en verbindende MFA. Dit is ook bevestigd in de laatst gehouden openbare bijeenkomst van 25 september 2017.

5 De omvang

5.1 Ruimteprogramma voor het gebouw

De omvang is becijferd op circa 4.600 m² bruto vloeroppervlakte *) volgens onderstaande tabel.

Oppervlaktetabel MFA Maarn			
		netto	bruto
Functie			
Onderwijs (2 scholen)			2.191
Kinderdagopvang			400
Buitenschoolse opvang		0	0
Bibliotheek		250	350
Creatieve functies		160	224
Beleidsondersteuning en kantoren		100	140
Ontmoeten en horeca		500	700
Verhuurbare zalen		400	560
Afronding		0	35
Totaal		1.410	4.600
	b/n-factor	1,4	
Sport		PM	PM

Nadat de raad een besluit heeft genomen over MFA Maarn zal een verdere detaillering en uitwerking van het Programma van Eisen plaatsvinden binnen de genoemde kaders. Daar is in de planning (zie hoofdstuk 8) rekening mee gehouden. Deze exercitie kan gelijk oplopen met de selectie van een architect.

Het uitgangspunt is een toekomstbestendig gebouw. Leegstand moet worden vermeden door flexibele oplossingen en waar mogelijk door het delen van ruimten. Het gebouw moet niet te groot worden, maar moet ook niet knellen. In de tabel is om die reden onderscheid gemaakt in functies.

Voor het *onderwijs* is de landelijk ruimtenorm, die ook in de verordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is opgenomen, het vertrekpunt. Over het aantal leerlingen waarvoor gebouwd moet worden is de discussie vergevorderd. De meest recente leerlingenprognoses zijn toegevoegd (zie bijlage 2). Hierin wordt uitgegaan van 356 leerlingen met een ruimtebehoefte van 2.191 m². Overleg over de leerlingenprognose is nog gaande. Mogelijk volgt nog een aanpassing.

*) *Bruto vloeroppervlakte is de benodigde oppervlakte inclusief ruimte voor gangen, geveldikte, technische ruimten en dergelijke. De bruto vloeroppervlakte van 4.600 m² wordt in meerdere bouwlagen gerealiseerd. Voor de "footprint" (het oppervlak op de begane grond) is in deze fase geraamd op circa 60 % van de totale bruto vloeroppervlakte.*

De definitieve uitkomst bevindt zich naar verwachting in de range tussen 356 en 380 leerlingen voor beide scholen samen. Indien wordt uitgegaan van 380 leerlingen neemt de ruimtebehoefte van 2.191 m² toe met 120 m².

De ruimtebehoefte voor vier groepen *kinderdagopvang* is afkomstig van de aanbieder KMN Kind en Co. Voor *buitenschoolse opvang* geldt het principe dat de ruimteverdeling onderling wordt geregeld tussen de schoolbesturen en KMN Kind en Co. Buitenschoolse opvang vergt daarom geen extra ruimte.

Voor de oppervlaktes van *de bibliotheek* en voor *creatieve functies* (Maarnwijzer) is de ruimtebehoefte in overleg en met een redelijke mate van betrouwbaarheid met betrokkenen vastgesteld. Het daadwerkelijk aantal vierkante meters is ook afhankelijk van de mate van flexibiliteit en medegebruik. In de vervolgfase wordt dit punt verder uitgewerkt.

De *te verhuren zaaldelen* zijn een belangrijke bron van inkomsten voor de exploitant, maar ook een kostenpost voor de gemeente als investeerder. Bij de opgenomen hoeveelheid vierkante meters voor de zaaldelen is gezocht naar een goed evenwicht tussen deze twee. In samenhang met de sporthal en door het optimaliseren van medegebruik is voordeel te behalen.

Ontmoeten is het centrale thema voor MFA Maarn. Dat doe je in vooral in de *centrale ontmoetingsruimte annex horeca met keuken*. De centrale ontmoetingsruimte heeft een omvang van 75% van de huidige capaciteit. Dat is voldoende voor een opstelling van circa 60 à 80 couverts.

Op dit moment zijn in De Twee Marken gemeentelijke *beleidsondersteunende functies* ondergebracht. Het betreft enkele werkplekken en een bespreekruimte voor het Dorpsteam en een chillruimte voor de jeugd (JOP). Voor deze functies is in MFA Maarn een eigen plek opgenomen.

Voor de functie *sport* is het uitgangspunt dat deze in omvang ongewijzigd blijft. De functionaliteit kan mogelijk door de samenhang met de nieuwbouw beter vorm worden gegeven. Daardoor kan de sporthal mogelijk ook worden ingezet voor (commerciële) activiteiten en/of kan de sporthal een podiumfunctie krijgen.

Conclusie omvang MFA Maarn

Met uitzondering van de uitkomst van de nog niet afgeronde discussie over het leerlingaantal is de omvang van 4.600 m² bruto vloeroppervlakte een betrouwbaar vetrekpunt voor MFA Maarn. Dit betreft de omvang exclusief de te behouden sporthal. Na het raadsbesluit wordt het Programma van Eisen verder uitgewerkt. Bij deze uitwerking worden thema's als samenwerking en medegebruik concreet en gedetailleerd vertaald naar eigen ruimten en 'gedeelde ruimten en de daarbij horende randvoorwaarden.

5.2 Herinrichting Trompplein

Studie VKZ Adviseurs

Uit een eerdere studie (van VKZ Adviseurs) blijkt dat er voldoende ruimte is voor nieuwbouw en de daarbij behorende functies zoals spelen, ontmoeten en parkeren. Die conclusie wordt onderschreven door de stuurgroep MFA Maarn.

Ruimte voor groen

Ruimte voor groen is een belangrijk thema dat naar voren is gekomen uit de werkateliers. Daarbij is aangegeven dat groen ook prima te combineren valt met recreëren, spelen en parkeren.

Verkeer en parkeren

Een integrale oplossing voor eventuele verkeers- en parkeerproblematiek is voorwaarde voor de ontwikkeling van MFA Maarn en haar directe omgeving.

Door de gemeente is een separaat onderzoek naar verkeer en parkeren uitgezet. Deze studie maakt geen onderdeel uit van de opdracht aan de stuurgroep en PentaRho.

Eventuele woningbouw

Het thema 'woningbouw' is in de werkateliers en tijdens de openbare bijeenkomsten nadrukkelijk aan de orde gekomen. Hierbij zijn verschillende visies naar voren gekomen, zoals:

- Wonen kan als een mogelijke buffer voor geluidsoverlast van spelende kinderen fungeren.
- Wonen op de MFA? Dit zou kunnen, maar vergt wel extra ontwikkeltijd.
- Maarn is gebaat bij een zorgvuldige afweging.
- Hoe verhoudt 'wonen' zich tot bouwhoogtes, het groene karakter en het bestemmingsplan?

In de werkateliers was geen sprake van een eenduidig standpunt over de functie wonen op het Trompplein.

In de bijeenkomst op 25 september 2017 is voorgesteld om zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen en belanghebbenden. Voor een onderbouwd besluit is nadere informatie nodig zoals een stedenbouwkundige studie en onderzoek naar potentiële grondopbrengsten als dekking voor bijvoorbeeld MFA Maarn. Deze studie kan mogelijk gecombineerd worden of parallel lopen aan de architectenselectie. In het voorjaar van 2018 kan dan een keuze worden gemaakt over de contouren van MFA Maarn en de bestemming van eventuele restruimte.

6 Beheer en eigendom

6.1 Het toekomstig beheer

In MFA Maarn werken veel partijen samen in één gebouw. Dit vraagt om duidelijke afspraken omtrent het toekomstige beheer.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is de discussie over de meest gewenste beheervorm uitvoerig gevoerd met, voor en door Leersum. De uitkomsten van deze brede discussie zijn inmiddels geïmplementeerd bij MFA De Binder in Leersum. De opgedane ervaringen zijn positief.

Het organiseren van het toekomstig beheer van MFA Maarn overeenkomstig hetzelfde principe sluit ook aan bij de ervaringen van PentaRho met vergelijkbare accommodaties elders in het land.

Kort samengevat zijn de belangrijkste organisatieprincipes:

- de gemeente is eigenaar van het gebouw;
- de gemeente delegeert haar verantwoordelijkheid zoveel als mogelijk;
- een nader op te richten rechtspersoon waarin de belangrijkste gebruikers van MFA Maarn bestuurlijk zijn vertegenwoordigd is verantwoordelijk voor het toekomstig beheer;
- de onderlinge relatie tussen gemeente en rechtspersoon wordt contractueel geregeld in een exploitatieovereenkomst;
- een nader te selecteren beheerder (de exploitant) wordt door bestuurders van de rechtspersoon gecontracteerd.

Een les op basis van MFA De Binder is om de bestuurders van de toekomstige rechtspersoon ruim (minimaal 1 jaar voor de ingebruikname) te selecteren en te benoemen. Hiermee wordt een estafette gecreëerd bij de overdracht van verantwoordelijkheden en wordt een achteraf-discussie vermeden.

6.2 Afweging alternatieven met betrekking tot het gebouweigendom

In de stuurgroep zijn alternatieven voor het toekomstig eigendom overwogen en besproken. De stuurgroep is van mening dat het voorbeeld van De Binder – de gemeente wordt eigenaar – het best passend is. Ter onderbouwing van dit standpunt worden de nadelen van andere alternatieven hieronder toegelicht.

Vereniging van Eigenaren

De optie om een vereniging van eigenaren op te richten is complex. Het vraagt om verregaande afspraken met alle hoofdgebruikers over welk deel bij hen hoort en in hoeverre zij bij moeten dragen aan de vereniging van eigenaren voor de gemeenschappelijke delen. Vervolgens moeten er afspraken gemaakt worden over hoe de delen van de hoofdgebruikers worden verhuurd aan andere gebruikers en voor wie de huurinkomsten zijn. Vanwege deze organisatorische complexiteit is deze optie afgeraden door PentaRho en dat advies is overgenomen door de stuurgroep.

Eigendom bij één van de hoofdgebruikers

De optie om het eigendom bij één van de hoofdgebruikers onder te brengen past niet bij de doelstellingen van de organisaties waar zij onder vallen. Deze organisaties hebben maatschappelijke doelen en beschikken niet over de middelen om een gebouw van dergelijke omvang in eigendom te nemen. Daarom raden zowel de stuurgroep als PentaRho ook deze optie ook af.

Eigendom in handen van een externe partij, hetzij een investeerder of een nader op te richten beheerorganisatie

Dit is een denkbaar alternatief. Vooral nog geeft de stuurgroep hier niet de voorkeur aan. Immers het zoeken van een externe partij kost tijd en is voor maatschappelijke functies een minder geëigende weg, zeker nu woningcorporaties het in eigendom hebben van een gebouw met maatschappelijke doelen niet meer tot hun kerntaak mogen rekenen.

6.3 Conclusie van de stuurgroep

Het gebouw komt in handen van de gemeente. De gemeente delegeert haar verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer en exploitatie aan een nader op te richten rechtspersoon. De contractuele voorwaarden worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

7 De financiële kaders

7.1 De investering

De totale stichtingskosten zijn geraamd op circa 12,8 miljoen euro volgens onderstaande specificatie.

Stichtingskosten MFA Maarn				
Grondkosten (verwerving)				700.000
Sloopkosten	De Twee Marken	2.472 m2	100	247.200
Sloopkosten	De Meent	1.500 m2	100	150.000
Het gebouw		4.600	2.130	9.798.000
De omgeving		5.000	200	1.000.000
De inrichting (inventaris)		2.000	200	400.000
Verduurzamen sporthal				525.000
Tijdelijke huisvesting			PM	
Indexering			PM	
Investeringsniveau				12.820.200

Deze kostenraming is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

- duurzaamheidsambitie: conform de toekomstige BENG-norm voor bijna energie-neutrale gebouwen;
- herinrichting Trompplein exclusief eventuele 'restruimte';
- de Meent blijft tijdens de bouw in gebruik, sloop De Meent na ingebruikname van MFA Maarn;
- gehanteerde vierkante-meter-prijs: overeenkomstig de door de gemeente Utrechtse Heuvelrug gehanteerde norm voor duurzame (BENG) onderwijsgebouwen;
- indexering: in de huidige bouwmarktontwikkeling is indexering tot einde werk een onzekere factor; het definitieve uitvoeringskrediet wordt na de aanbesteding vastgesteld.

Bij de sloopkosten is nog geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van asbest. De gemeente heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie.

Een bijzondere kostenpost betreft de continuïteit van de exploitatie van De Twee Marken tijdens de uitvoering van de bouw. Gevolg geven aan de wens van de exploitant om een deel van het gebouw te handhaven tijdens de bouw is vanwege de beperkingen voor het ontwerp van de nieuwbouw en vanwege het waarborgen van de veiligheid en de daarmee gepaard gaande kosten niet realistisch. Alternatieven zijn

- maximaal gebruik maken van leegstand elders in het dorp;
- gebruik maken van de sporthal; niet alle zaaldelen zijn permanent in gebruik;
- het plaatsen van een tijdelijke unit met zeer beperkte omvang in de directe nabijheid.

De kosten voor tijdelijke huisvesting laten zich moeilijk ramen. Een globale indicatie komt uit op € 100.000,-- tot € 300.000,--. De werkelijke kosten zijn in belangrijke mate afhankelijk van de omvang van de tijdelijke voorziening.

De geraamde kosten zijn exclusief de eventuele kosten voor het schadeloos stellen van de exploitant vanwege juridische of maatschappelijke verplichtingen. Hiervoor is een onderzoek uitgezet door de gemeente.

7.2 Financiële dekking

Het vinden van financiële dekking behoort niet tot de opdracht aan de stuurgroep en PentaRho. In deze paragraaf worden de meest relevante punten desondanks wel benoemd.

Onderwijshuisvesting:

- De verplichtingen vanuit het IHP.
- De BENG-toeslag: overhevelen van de door het rijk ter beschikking gestelde vergoedingen voor energie van schoolbesturen naar gemeente (tegen nader vast te leggen voorwaarden)

Kinderdagopvang:

- te financieren uit door KMN Kind en Co te betalen huurinkomsten. Deze moeten ten minste kostendekkend zijn.

Huuropbrengsten vaste huurders met maatschappelijke functie:

- de huuropbrengsten voor de bibliotheek, Maarnwijzer en voor de beleidsondersteunende functies.

Gebiedsontwikkeling:

- de opbrengst van de vrijkomende locaties van de schoolgebouwen is afhankelijk van de toekomstige bestemming.

Btw:

- In de stichtingskosten is de btw volledig meegerekend. Voor een aantal delen is de btw terug te vorderen. Indicatief (horeca/zalen/sport) betreft het een bedrag van circa € 640.000,--.

Subsidies:

- Algemeen: subsidies zijn vaak bedoeld als ontwikkelingsstimulans; ze zijn niet doorslaggevend voor haalbaarheid.
- Energiesubsidies zijn op dit moment nog wel actueel. Deze worden vaak verstrekt als korting op de energieprijzen en niet als eenmalige bijdrage.

7.3 De gebruikersexploitatie

Door PentaRho is op basis van de beschikbaar gestelde informatie en eigen expertise een indicatieve doorrekening gemaakt voor de toekomstige gebruikersexploitatie.

Uitgangspunt hiervoor is dat de vastgoedexploitatie (kapitaalslasten, eigenarenonderhoud, verzekeringen en heffingen) ten laste komen van de eigenaar, lees de gemeente.

De gebruikersexploitatie betreft het saldo van kosten en opbrengsten.

De kosten betreffen energie, schoonmaak, personeel (beheer en horeca), administratie en heffingen.

Opbrengsten worden gegenereerd uit de doorbelasting van servicekosten aan vaste bewoners, uit opbrengsten uit incidentele verhuur, uit de horecaomzet en uit commerciële activiteiten.

Doelstelling is een kostenneutrale exploitatie. De kosten voor energie, schoonmaak en personeel moeten worden gedekt uit de doorbelasting van de servicekosten, de horecaopbrengsten en uit incidentele verhuuropbrengsten. Gedetailleerde berekeningen worden in de volgende fase gemaakt.

8 De planning

8.1 De aanbesteding van ontwerp (architect) en uitvoering (aannemer)

De planning is voor een deel afhankelijk van de aanbestedingsstrategie.

De voorkeur van de stuurgroep gaat ernaar uit om eerst een architect te betrekken, zodat er invloed uitgeoefend kan worden op het ontwerp. Het project is te complex om op basis van een vraagspecificatie zonder enig ontwerpdocument (Design & Build) aan te besteden. De gebruikers en de gemeente wensen maximale invloed op het ontwerp en de daarbij behorende keuzemogelijkheden.

Mogelijke aanbestedingsvormen voor de fysieke bouw van MFA Maarn zijn 'Bouwteam' of 'Engineering & Construct' (al dan niet met het toevoegen van een onderhoudsovereenkomst) of 'Traditioneel' op basis van bestek en tekeningen. Een definitieve keuze voor de selectie en aanbesteding van de uitvoerende partij wordt in een latere fase van het bouwproces gemaakt.

8.2 De planning

In de planning (zie bijlage 6) gaan wij uit van een raadsbesluit per eind 2017. Mocht het besluit daadwerkelijk in 2017 genomen worden, dan ziet planning (als alles meezit) er op hoofdlijnen als volgt uit:

januari 2018 – maart/april 2018

Projectorganisatie, doorontwikkeling Programma van Eisen, architectenselectie en stedenbouwkundige inpassing

april 2018 – april 2019

Ontwerptraject (van Structuurontwerp tot Uitvoeringsgereed ontwerp)

mei 2019 – juli 2019:

Bouwvoorbereiding en inkoop

augustus 2019 – juli 2020

Uitvoering van het project

De planning is zeer ambitieus.

Risicofactoren zijn:

- de vergunningenprocedure, waaronder het tijdig aanpassen van het bestemmingsplan (de bouwcontouren moeten worden gewijzigd);
- tussentijdse besluitvorming over bijvoorbeeld de herinrichting van het Trompplein;
- het naar tevredenheid van alle belanghebbenden vaststellen van Structuurontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp.
- De aanbestedingsprocedure en het doorvoeren van planaanpassingen als gevolg van het aanbestedingsresultaat.

9 Communicatie en het vervolg

Met, voor en door Maarn en de besluitvorming

De communicatiestrategie is en blijft: *met, voor en door Maarn*.

Dat betekent dat waar nodig en mogelijk via verschillende kanalen – bijvoorbeeld door het organiseren van informatiebijeenkomsten en het voeren van afstemmingsoverleg met belanghebbenden uit de directe omgeving - met Maarn wordt gecommuniceerd.

Bestuurlijke besluitvorming volgt nadat belanghebbenden hun inbreng hebben kunnen leveren. Daarvoor is een heldere projectorganisatie met voldoende mandaat een vereiste.

De projectorganisatie

Een heldere en professionele projectorganisatie bevordert een werkbaar proces. Uiteraard met gevoel voor de inbreng van belanghebbenden, maar ook met een duidelijk mandaat voor de bestuurlijk verantwoordelijken.

Na een positief raadsbesluit is het opstellen en formaliseren van de projectorganisatie een eerste vereiste. Een eerste taak van de stuurgroep is het benoemen van een projectleider en het opstellen van een projectplan, waarin de bestuurlijke mandaten en de maatschappelijke inbreng middels een communicatieparagraaf zijn vastgelegd. De maand januari 2019 is daarvoor gereserveerd in de planning.

Het gebouw

Besluitvorming over 'look and feel' van het gebouw is vooral voorbehouden aan de toekomstige bewoners en hoofdgebruikers en hun bestuurlijke vertegenwoordigers.

Omgeving Trompplein

Voor de herinrichting van het Trompplein is een bredere inbreng nodig om tot de gedragen resultaten te komen. Dit thema is niet alleen voorbehouden aan de dagelijkse gebruikers van MFA Maarn, maar raakt heel Maarn.

De statements die zijn gemaakt bij de werkateliers en informatiebijeenkomsten moeten verder worden vormgegeven. Een stedenbouwkundige studie moet helderheid geven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de belangrijkste thema's, te weten:

- behoud van (multifunctioneel) groen;
- een integrale oplossing voor het parkeren;
- invulling van eventuele "restruimte" (wel of geen woningbouw en zo ja, waar?).

In het voorjaar van 2018 moet de planvorming zover zijn uitgewerkt dat er een gedragen besluit mogelijk is.

Informatie halen en brengen; helder communiceren

De ingeslagen weg om periodiek informatie te halen en te brengen - en daarbij helder te communiceren waar de bevoegdheden liggen - is tot op heden succesvol gebleken.

Deze werkwijze wordt na een positief raadsbesluit voortgezet.

10 Bijlagen

In het rapport wordt verwezen naar onderstaande documenten:

1. Parkeeronderzoek Royal HaskoningDHV (in ontwikkeling; geen bijlage)
2. Rapport prognoses basisscholen Maarn en Maarsbergen d.d. september 2017, 1^e versie van Postmus Advies + toelichting d.d. 5 september 2017
3. Energie Prestatie Advies Utiliteit d.d. 14 augustus 2017 van Bongers/Jansen
4. Resultaten van de werkateliers (presentatie PentaRho 5 juli 2017)
5. Plattegrond/tekening bomen met kenmerk 17fvi Bomen, Trompplein – Maarn – A0 200 bomen d.d. 7 juni 2017
6. Planning MFA Maarn d.d. 20 september 2017