

Nummer 09-078

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake het beschikbaar stellen van een krediet voor nieuwbouw van De Schakel in Hooge Mierde.

Reusel, 20 november 2009

Aan de raad.

Samengevat voorstel

Voorgesteld wordt om in Hooge Mierde een 'nieuw' gemeenschapshuis De Schakel te realiseren. Hiertoe zijn er een aantal scenario's opgesteld en uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek. Voorgesteld wordt de huidige Schakel te slopen en een nieuw multifunctioneel gemeenschapshuis te bouwen op de huidige locatie.

Inleiding

Gemeenschapshuis De Schakel is al langer bezig met een andere accommodatie. Het gebouw heeft in 1980 een grondige verbouwing ondergaan maar voldoet inmiddels niet meer aan de eisen van deze tijd. In 2004 heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit van de aanwezige sociaal culturele accommodaties (door Marktplan/Vitri). Uit het onderzoek is gebleken dat De Schakel toe is aan renovatie. Aan de geconstateerde technische gebreken is destijds geen uitvoering gegeven. De reden daarvan is dat zowel de Dorpsraad als het bestuur van De Schakel van mening waren dat voordat tot een aanpassing wordt overgegaan, een onderzoek moet plaatsvinden naar de functie die De Schakel heeft in het kader van de leefbaarheid in Hooge Mierde. Daartoe is een enquête uitgezet waaruit naar voren is gekomen dat er behoefte bestaat in Hooge Mierde om meer functies in De Schakel onder te brengen voor verbetering van de leefbaarheid. Het voorstel van de Dorpsraad en het bestuur van De Schakel om daarvoor 't Zonneke' in te zetten is begin 2007 aan de raad voorgelegd. Daarbij is besloten om 't Zonneke' niet aan te kopen maar om in Hooge Mierde een integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP) op te stellen waarin de huisvestingsbehoefte van De Schakel betrokken wordt. Het iDOP is in 2008 opgesteld waarna vervolgens dit jaar het iDOP verder is uitgewerkt en financieel is vertaald in een oplegger. In de oplegger is opgenomen dat er een voorstel aan de raad zal worden voorgelegd met daarin de kaders van de herhuisvesting van De Schakel. De kaders staan vermeld in dit voorstel en zijn gebaseerd op de bij dit voorstel behorende notitie Haalbaarheidsonderzoek De Schakel.

Dit haalbaarheidsonderzoek is opgesteld door de projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de Dorpsraad, het bestuur van De Schakel en de gemeente. De projectgroep is daarbij geadviseerd door Vitri. Stichting Kinderopvang De Paraplu is in de loop van het proces aangesloten bij de projectgroep omdat zij mogelijkheden zien voor het realiseren van een ruimte voor de kinderopvang voor 0 – 4 jarigen bij De Schakel. Hun huidige klanten uit Hooge Mierde maken nu gebruik van de opvang in Lage Mierde en Reusel. Kinderopvang in Hooge Mierde is dan ook van toegevoegde waarde.

Aan de subsidietoekenning van de provincie is de voorwaarde verbonden dat binnen 2 jaar de middelen moeten zijn besteed voor het doel waarvoor de subsidie beschikbaar wordt gesteld. Concreet betekent dit dat uiterlijk oktober 2011 de middelen moeten zijn besteed voor huisvesting van De Schakel en De Paraplu.

Doelstelling en beoogde effecten

De herhuisvesting van De Schakel moet een belangrijke bijdrage leveren aan het op peil houden van en verbeteren van de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel voor jong en oud in Hooge Mierde. De Schakel wordt daarbij gezien als een belangrijk instrument voor het bevorderen van de sociale samenhang. Met alleen het bouwen van een nieuwe Schakel wordt de sociale samenhang niet duurzaam bevorderd. Voor ons geldt dat ook het nemen van eigen verantwoordelijkheid voor verbetering van de leefkwaliteit in de eigen woonkern daarbij van primair belang is.

Het bestuur van De Schakel wil dan ook verder gaan dan de makelaarsrol die bestaat uit het faciliteren van het gebruik van verschillende ruimten in De Schakel waardoor verenigingen en instellingen (uit Hooge Mierde) in de gelegenheid gesteld worden hun activiteiten uit te voeren. Het bestuur van De Schakel heeft aangegeven dat zij zich wil profileren als maatschappelijk ondernemer in de kern Hooge Mierde. De rol die het bestuur van De Schakel voor zichzelf daarin ziet weggelegd is die van wijkondernemer. Dit door actief bezig te zijn met het aanbieden van ruimten en door het constant in gesprek te blijven met de gebruikers. Daarnaast wil het bestuur van De Schakel door in contact te blijven met het maatschappelijk middenveld in Hooge Mierde inspelen op nieuwe en veranderende ontwikkelingen in Hooge Mierde. Dit is als zodanig verder omschreven in het haalbaarheidsonderzoek (pagina 15). Bij dit alles wil het bestuur van De Schakel de eigenheid en herkenbaarheid houden in de kern Hooge Mierde.

Inhoudelijke motivering

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat De Schakel een huisvestingsbehoefte heeft van bruto 980 m². Mits wordt voldaan aan de in het haalbaarheidsonderzoek voorgestelde ruimtelijke indeling kan het Programma van Eisen (PVE) volledig worden gerealiseerd.

Door volgende vier huisvestingsmogelijkheden (scenario's) zijn onderzocht:

1. Renovatie en uitbreiding van de huidige Schakel;
2. Nieuwbouw Schakel op de huidige locatie;
3. Nieuwbouw Schakel locatie Leeuwerik;
4. Inpassing en uitbreiding bij de Bijenkorf.

In deel 5 (blz. 39) van het haalbaarheidsonderzoek worden de afwegingen en een advies gegeven. Het advies gaat uit van het realiseren van scenario 2 of 3. Daarbij heeft scenario 3 een voorkeur omdat het PVE volledig gerealiseerd kan worden en dat er geen vervangende huisvesting voor De Schakel gevonden hoeft te worden (in tegenstelling tot scenario 2).

Bij een nadere bestudering is gebleken dat de informatie op basis waarvan deze afwegingen en het advies zijn gebaseerd niet geheel compleet was. In het haalbaarheidsonderzoek is de afweging die door Vitri is gemaakt gebaseerd op de bij Vitri voorhanden zijnde informatie. Naast de door Vitri gemaakte afwegingen speelt nog een aantal andere, meer bovenliggende, aspecten een rol:

- Milieuaspecten

Wij hebben zowel de locatie in De Leeuwerik als de locatie van de huidige Schakel getoetst aan de gevolgen hiervan op de omgeving. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de bouw van woningen in de nabijheid van bedrijven. Zo ook voor de omgekeerde situatie. In het bestemmingsplan De Leeuwerik zijn de bouwzones van (toekomstige) woningen vastgelegd. Ter bescherming van deze woningen (de mensen) moet bij nieuwbouw van De Schakel van de afstand uit genoemde publicatie worden uitgegaan, zijnde 30 meter. Het gaat om de afstand gemeten vanaf rand bouwblok tot de voorgevel van de geplande woningen. Mits gemotiveerd kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van bovengenoemde publicatie. Geluidaspecten zijn hierbij het meest bepalend. Door SRE is de situatie akoestisch beoordeeld onder andere op basis van de milieuwet- en regelgeving. Geluidoverlast vanuit het gebouw naar de (geplande) woningen is door het treffen van akoestische maatregelen te

voorkomen. Ook is gekeken naar de gevolgen van de zogenaamde indirecte geluidhinder. Dit is de hinder die ontstaat bij het vertrek van bezoekers (o.a. dichtslaan van portieren van auto's). Op basis van de gebruikelijke piekgeluidsniveaus is de minimale afstand bepaald tussen de omliggende woningen (gevel) en het bouwblok waarbinnen de nieuwbouw is gepland. Bij een afstand van minimaal 18 meter wordt voldaan aan geluidvoorschriften. In grote lijnen biedt het beschikbare bouwblok voldoende ruimte voor nieuwbouw.

Tegenover de huidige locatie van De Schakel is tankstation Lendering gelegen. Dit bedrijf valt onder het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Dit in verband met het LPG-deel. De risico's van dergelijke inrichtingen worden berekend aan de hand van het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Recent is de milieuvergunning van het bedrijf aangepast om aan het PR te voldoen, het gaat hierbij om minimaal aan te houden afstanden tussen vulpunt, afleverzuil en tank van de LPG installatie. Wij hebben aan het SRE de opdracht gegeven om zowel het PR als het GR te onderzoeken. Dit onderzoek richtte zich zowel op het handhaven van De Schakel op de huidige locatie als ook op de gevolgen van de herontwikkeling van die locatie voor woningbouw. Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor de handhaving van De Schakel evenals voor woningbouw aan het PR wordt voldaan. Ten aanzien van het GR is het volgende geconstateerd:

- Ontwikkeling woningbouw

Het GR wordt niet overschreden op het moment dat er maximaal 37 woningen worden gebouwd op de huidige locatie van De Schakel. Nu leent de huidige locatie zich niet om dit aantal woningen te realiseren dus kan gesproken worden over een aanvaardbare situatie bij woningbouw.

- Nieuwbouw van De Schakel op huidige locatie

Uit het eerste, indicatief, onderzoek van het SRE blijkt dat nieuwbouw van De Schakel mogelijk is. Er is dan wel sprake van een overschrijding van het GR. In onze beleidsregels op het gebied van externe veiligheid is bepaald dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt getolereerd, mits de economische en maatschappelijke baten overduidelijk worden aangetoond. Het GR kan worden teruggedrongen door aanvullende voorschriften te verbinden aan de milieubeheervergunning van het LPG-tankstation. Door afstemming van de venstertijden (tijdstippen voor vulling LPG-tank) met de openingstijden van De Schakel voldoet het GR naar verwachting aan de oriëntatiewaarde.

Uit het aanvullend onderzoek is uit berekeningen echter gebleken dat het LPG-Tankstation geen belemmeringen vormt voor de realisatie en gebruik van de nieuwbouw De Schakel op de huidige locatie en dus de venstertijden hier geen rol meer spelen.

- Bestemmingsplantoets

Naar aanleiding van de conclusie uit het haalbaarheidsonderzoek hebben wij de huidige locatie van De Schakel getoetst op uitbreidingsmogelijkheden. Daaruit blijkt dat het bouwblok een afmeting heeft van 1.000 m², waarbij in het haalbaarheidsonderzoek nog was uitgegaan van 820 m². Het verschil kan worden verklaard doordat het bestemmingsplan Kom Hooge Mierde recentelijk is vastgesteld op 22 september 2009. Dit betekent dat het PVE van De Schakel ook op de huidige locatie volledig gerealiseerd kan worden.

In het bestemmingsplan De Leeuwrik heeft de beoogde locatie voor De Schakel de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Hoewel het bestemmingplan zich niet tegen het realiseren van De Schakel op die locatie verzet, is deze bestemming echter in het bestemmingsplan opgenomen met de bedoeling op die locatie zorgwoningen te realiseren. Door het "maatschappelijke" in het bestemmingsplan te interpreteren als een mogelijkheid voor het realiseren van De Schakel betekent dit dat de dichtheid van woningbouw en afstand van de woningen tot De Schakel en de verkeersbewegingen behorende bij die functie, niet overeenstemmen met oorspronkelijk voorziene maatschappelijke functie zijnde zorgwoningen.

In de situatie van de bestemming “Maatschappelijke Doeleinden” in De Leeuwerik is er geen sprake van planschade als het gaat om een mogelijke vestiging van De Schakel binnen die bestemming.

- Verkeersafwikkeling en verkeershinder

De huidige locatie van De Schakel ligt vrij centraal en is goed bereikbaar. Dit geldt zowel voor gebruikers/bezoekers als voor toeleveranciers en hulpdiensten. Wanneer De Schakel op de huidige locatie wordt herontwikkeld, heeft dit naar verwachting beperkte gevolgen voor de bestaande parkeercapaciteit. Voor grote activiteiten kan voor parkeren nog altijd worden uitgeweken naar het Myrthaplein.

De locatie in De Leeuwerik heeft twee ontsluitingen. Vanuit de Kerkstraat voor alle verkeer en aan de St. Cornelisstraat voor langzaam verkeer. Dit betekent dat het autoverkeer altijd via de Kerkstraat De Leeuwerik moet bereiken. Aangezien De Schakel ook een verkeersaantrekkende werking heeft, is dit geen ideale situatie.

Ingeval van calamiteiten kunnen hulpdiensten De Leeuwerik ook bereiken via de ontsluiting voor het langzaam verkeer. Het profiel is daarop berekend.

De parkeercapaciteit wordt grotendeels op eigen terrein gerealiseerd. Bij grotere activiteiten dient uitgeweken te worden naar het Myrthaplein.

- Woningbouwprogramma

Wanneer De Schakel in De Leeuwerik wordt gerealiseerd heeft dit gevolgen voor het woningbouwprogramma. Op die locatie is voorzien in circa 20 zorgwoningen (nultredenwoningen). Deze woningen kunnen op die locatie niet meer worden gebouwd. Aangezien elders in het bestemmingsplan woningbouw geïntensiveerd is zijn de effecten van de afname van het totaal aantal woningen beperkt.

Uiteraard kan er voor gekozen worden om het aantal woningen wat niet op die locatie in De Leeuwerik gebouwd kan worden, op de vrijkomende locatie van de huidige Schakel te realiseren. Er dient dan wel rekening te worden gehouden met een perceelsomvang van circa 1.800 m².

- Combinatie woningbouw/dorpshuis

Wij hebben nog de mogelijkheden bezien of er sprake kan zijn van een combinatie van een dorpshuis met een maatschappelijk/sociaal cultureel voorziening en woningbouw (in de vorm van gestapelde bouw). De te realiseren woningbouw zou dan volgens het bestemmingsplan moeten bestaan uit zorgwoningen (intramurale zorg). Vanuit de markt is hier geen vraag naar, noch voor gestapelde bouw: als financiële drager voor De Schakel is het nog maar de vraag of er een markt is voor verkoop en/of verhuur. Daarbij is het risico aanwezig dat gebouwd wordt voor leegstand. Bovendien moet bouwtechnisch rekening gehouden worden met een liftconstructie om de zorgwoningen bereikbaar te houden. Verder dienen er bouwkundige aanpassingen in relatie tot akoestische voorzieningen van zowel de gevel als de verdiepingsvloer en de ventilatie te worden genomen, deze leiden tot meerkosten

- Grondkosten

De stichtingskosten van de nieuwbouwvarianten zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek bedragen incl. BTW € 2.018.535,--. Het uiteindelijke kostenplaatje wordt bepaald door de toerekening en verrekening van de grondkosten op de locatie De Leeuwerik (variant 3). Wanneer het volledig beschikbare perceel wordt ingezet voor huisvesting van De Schakel en de huidige locatie van De Schakel om niet wordt ingebracht, bedragen de totale kosten voor de locatie De Leeuwerik (scenario 3) € 2.613.541,--¹ incl. BTW zoals beschreven op pagina 37 van het

¹ Gecorrigeerd bedrag ingevolge rekenfout in rapport Vitri (herontwikkeling 70% is 1260 ipv 1380 m²).

haalbaarheidsonderzoek. Hierbij merken wij op dat bij het inzetten van de huidige locatie van De Schakel het risico van de herontwikkeling daarvan volledig bij de gemeente komt te liggen.

Het bestemmingsplan De Leeuwerik wordt ontwikkeld in samenwerking met Bouwontwikkelingsmaatschappij De Luther. Omdat zowel de gemeente als De Luther voor 50% participeren, verkoopt de De Luther dus 50% van het perceel voor de nieuwe Schakel. Bij de berekening van de grondkosten zijn wij uitgegaan van een bedrag van € 938.000,-- inclusief BTW (omdat wij als eigenaar de grond niet verkopen maar zelf ontwikkelen hoeft er geen BTW te worden afgedragen). Feitelijk betekent het dat wij € 469.000,-- aan De Luther verschuldigd zijn en € 469.000,-- aan onszelf (grondexploitatie de Leeuwerik).

Wij hebben onderzocht om niet het volledige perceel van 2.700 m² in te zetten voor de herhuisvesting van De Schakel maar slechts een deel van 1.700 m² (inclusief parkeren op eigen terrein) met als doel de totale kosten terug te dringen.

Omdat op grond van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" er minimaal een afstand van 18 meter van de grens van het bouwblok tot de gevels van de (nog te realiseren) woningen aangehouden moet worden, betekent dat er naast het realiseren van de nieuwe Schakel op hetzelfde perceel geen mogelijkheden voor woningbouw zijn. Wij houden dan ook rekening met een toerekening van het volledige perceel van 2.700 m².

Per saldo bedragen de grondkosten van het huisvesten van De Schakel in De Leeuwerik het volgende:

Toerekening grondprijs	€ 938.000,-- (-/-)
Opbrengst huidige locatie De Schakel	€ 437.000,-- (+/+)
Totaal (afgerond)	€ 501.000,--

Exploitatie De Schakel

In het haalbaarheidsonderzoek is door Vitri een berekening gemaakt van de exploitatie van de nieuwe Schakel inclusief groot onderhoud². Daarbij is variant 4 (combinatie met de Bijenkorf) buiten beschouwing gelaten. Uit de berekening van Vitri blijkt dat de exploitatietekort van de nieuwe Schakel circa € 2.000,-- bedraagt. Door het bestuur van De Schakel is mede op basis van de gegevens van Vitri een exploitatieberekening gemaakt die sluit met een exploitatieoverschot van circa 900,--. Het verschil bedraagt circa € 3.000,--.

Wij hebben waardering voor de insteek van het bestuur van De Schakel om een sluitende exploitatie te realiseren zonder extra gemeentelijke subsidie. Wij adviseren dan ook om de subsidie aan De Schakel niet te verhogen.

Kinderdagopvang de Paraplu

Kinderopvang de Paraplu heeft zich pas in de loop van het proces aangesloten bij de ontwikkeling van De Schakel. Een eerdere poging om de dagopvang van 0 tot 4 jarigen in basisschool De Akkerwind te realiseren had geen succes.

Gelet op de Brede School-gedachte en het met alle participanten afgesloten convenant hebben wij een dringend verzoek gedaan richting de Paraplu om te bezien in hoeverre de dagopvang alsnog binnen de brede school de Akkerwinde vormgegeven kan worden. Hoewel er nog geen definitief uitsluitsel is duiden alle signalen er op dat de dagopvang inderdaad in de brede school de Akkerwinde gerealiseerd kan worden. In dit voorstel gaan wij daar dan ook van uit. Dit betekent per saldo dat het benodigde bvo met 91 m² naar beneden bijgesteld kan worden. Dit betekent tevens dat een deel van de stichtingskosten niet aan de Paraplu doorberekend kan worden

² Uit het onderzoek naar de sociaal-culturele accommodaties van Marktplan/Vitri uit 2004 is gebleken dat De Schakel geen voorziening heeft voor groot onderhoud.

Indien er een situatie ontstaat waarbij de Paraplu niet in de brede school de Akkerwinde terecht kan, kan de dagopvang binnen De Schakel gerealiseerd worden. Daarbij geldt het volgende. De Wet kinderopvang geeft aan dat er geen relatie tussen de gemeente en kinderopvangorganisaties mag zijn die de concurrentiepositie van kinderopvangorganisaties ten goede komt. Op het moment dat er met gemeentelijke middelen een accommodatie wordt opgericht die ook ten goede komt van de kinderopvang, dient er een marktconform huur- of kooptarief te worden gehanteerd. In het geval van de huisvesting in De Schakel zijn dat minimaal de kapitaallasten van onze investering, verhoogd met eigenaarlasten (verzekeringen, OZB etc.). Per saldo leidt het huisvesten van kinderopvang in De Schakel niet tot een hogere last. Wel tot een risico omdat er sprake is van een investering met een kapitaallast die gebaseerd is op een termijn van 40 jaar, terwijl de huurovereenkomst die de kinderopvang De Paraplu wil aangaan op een aanmerkelijk kortere termijn wordt gebaseerd.

Afweging alternatieven

Het besluit van uw raad richt zich primair op enerzijds de locatiekeuze en anderzijds de omvang van het gebouw met daaraan gekoppeld de hoogte van het beschikbaar te stellen budget. Beide zaken kunnen niet zondermeer los van elkaar worden gezien i.v.m. de toerekening van de grondkosten. De afwegingen met betrekking tot de locatiekeuze zijn eerder in dit voorstel al gemaakt. De omvang van het gebouw nog niet.

In het haalbaarheidsonderzoek van Vitri is het uitgangspunt een programma van eisen (PvE) van 980 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Omdat vooralsnog geen rekening gehouden wordt met het ruimtebeslag van de Paraplu bedraagt het bvo dan 889 m².

Onderdeel is de keuze voor een grote zaal van 350 m² die te splitsen is in 3 zaaldelen. Op basis van het huidige gebruikersrooster voldoet een grote zaal van 250 m², echter Stichting De Schakel heeft aangegeven dat een zaal van 350 m² beter kan bijdragen aan het behoud van het verenigingsleven, de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel. Om dit te staven heeft De Schakel gesprekken gevoerd met een aantal verenigingen. Tijdens de commissievergadering 8 september hebben een aantal verenigingen hun wensen en ambities verwoord. Op blz.15 van het haalbaarheidsonderzoek staat beschreven hoe De Schakel van plan is de functie van wijkondernemer in te vullen.

Om het totale bruto vloeroppervlak (bvo) niet al te veel te laten toenemen ten opzichte van het huidige bvo is er gekozen om de grote zaal op te bouwen uit drie kleinere zaaldelen.

Hierna zijn 3 varianten opgesomd. Varianten 1-2-3 hebben allemaal betrekking op nieuwbouw. De locatiekeuze is daarbij buiten beschouwing gelaten. Het ruimtebeslag van de kinderopvang de Paraplu is in mindering gebracht op het aantal m².

Variant 1

Dit is de variant zoals beschreven in het PvE, dat wil zeggen een bvo van 889 m² inclusief een grote zaal van 350 m².

Variant 2

Het netto vloeroppervlak kan worden teruggedrongen met 100 m² door de grote zaal te verkleinen tot 250 m². Dit leidt tot een evenredige afname een deel van de stichtingskosten.

Variant 3

U kunt als raad ook sturen op budget in plaats van op aantal m² als variant op variant 1. Daarbij baseert u het budget op 789 m², maar geeft u ons college en/of De Schakel (afhankelijk van het bouwheerschap) de ruimte om binnen het budget d.m.v. ondermeer zelfwerkzaamheid en/of een

eventuele onderhandse aanbesteding (alleen wanneer De Schakel het bouwheerschap op zich neemt) de in het PvE opgenomen ruimten te realiseren.

BTW-kwestie

Wij hebben hierover advies ingewonnen bij onze belastingadviseurs van PWC. Door PWC wordt geadviseerd om uit fiscale overwegingen De Schakel op de huidige locatie te ontwikkelen. In het kort komt het erop neer dat, bij het realiseren van De Schakel op zowel de huidige locatie als de Leeuwerik, er BTW betaald moet worden. Korthedshalve verwijzen wij naar het rapport van PWC. Door PWC wordt dan ook geadviseerd aan De Schakel een subsidie inclusief BTW beschikbaar te stellen om als bouwheer op te treden. Dit omdat er eerst BTW over de investering afgedragen moet worden voordat er door De Schakel BTW terugggevorderd kan worden. In de financiële paragraaf is voorzien in een investering inclusief BTW. Een eventuele door de Schakel terugggevorderde BTW wordt verrekend met de subsidie aan de Schakel.

Extern draagvlak

Het hele proces is doorlopen in samenspraak met de Dorpsraad, stichting De Schakel en De Paraplu en staan zij achter het haalbaarheidsonderzoek. Tijdens de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek in de commissie Inwoners van 8 september is door de Dorpsraad en De Schakel aangegeven dat zij de raad nog informeren over het draagvlak voor de herhuisvesting op de locatie De Leeuwerik. Uit die raadpleging is naar voren gekomen dat ruim 70 % van de respondenten (aantal respondenten was 180) de voorkeur heeft voor de locatie De Leeuwerik. Hoewel de respondenten een voorkeur hebben voor deze locatie is tijdens het proces gebleken dat de vertegenwoordigers van De Schakel en de vertegenwoordigers van de Dorpsraad ook nieuwbouw op de huidige locatie als een geschikte oplossing zien (daar ging aanvankelijk ook de voorkeur naar uit). Er is dus geen sprake van een situatie waarin de huidige locatie ter discussie staat of als een ongewenst oplossing wordt ervaren.

Overwegingen

Ten aanzien van de locatiekeuze van de nieuwe Schakel merken wij op dat:

1. De locatie De Leeuwerik op grond van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" een geschikte locatie is, mits een minimaal afstand van 18 meter van de grens van het bouwblok tot de gevels van (nog te realiseren) woningen aangehouden wordt en extra voorzieningen worden getroffen aan het gebouw;
2. De aanwezigheid van de LPG-tank van Lenderings Autobedrijven op de huidige locatie leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en vormt dus geen belemmering.
3. Wat betreft de verkeersbewegingen en ontsluiting de huidige locatie de voorkeur geniet boven de locatie De Leeuwerik;
4. Het bestemmingsplan De Leeuwerik voorziet in het realiseren van 20 zorgwoningen (nultredenwoningen) en dat met het realiseren van De Schakel op die locatie woningbouw niet mogelijk is (ook niet op een deel van het perceel gelet op punt 1 zoals hierboven genoemd);
5. Bij toerekening van de grondkosten, de locatie De Leeuwerik aanmerkelijk duurder uitvalt dan de huidige locatie van De Schakel (nadelig verschil bedraagt circa € 370.000,--).
6. Het risico voor de ontwikkeling van de huidige locatie van De Schakel (bij huisvesting van De Schakel in De Leeuwerik) volledig bij de gemeente komt te liggen;
7. De locatie in De Leeuwerik voordelen heeft omdat er geen tijdelijke huisvesting gerealiseerd hoeft te worden. Wij zien mogelijkheden bij huisvesting op de huidige locatie om de activiteiten van De Schakel in de vorm van tijdelijke huisvesting bij bestaande voorzieningen in Hooge Mierde en daarbuiten onder te brengen. In Hooge Mierde wordt daarbij gedacht aan de bestaande horecavoorzieningen en brede school de Akkerwinde. Omdat in de loop van 2010 het huidige pand van de Ster in Lage Mierde beschikbaar komt

i.v.m. de ingebruikname van de Brede School PLUS, kan ook daar naar worden uitgeweken;

8. Uit de raadpleging onder inwoners van Hooge Mierde ruim 70 % van de respondenten de voorkeur heeft voor de locatie De Leeuwerik.

Voorstel

Op basis van bovengenoemde overwegingen en de 3 genoemde varianten hebben wij een voorkeur voor het realiseren van De Schakel op de huidige locatie. Dit is een goedkoper scenario dan scenario De Leeuwerik omdat er geen grondkosten op deze locatie toegerekend worden. Wel wordt er rekening gehouden met tijdelijke huisvesting. Deze moet gevonden worden binnen de bestaande horeca of brede school de Akkerwinde of er kan worden uitgeweken naar sociaal-culturele accommodaties elders in de gemeente of de regio.

Het daarbij genoemde investeringsbedrag voor de stichtingskosten is gebaseerd 789 m², en geeft de ruimte om binnen het budget d.m.v. ondermeer zelfwerkzaamheid en/of een eventuele onderhandse aanbesteding (alleen wanneer De Schakel het bouwheerschap op zich neemt) de in het PvE opgenomen ruimten te realiseren (variant 3). Wij treden met De Schakel in overleg over de wijze waarop het bouwheerschap ingevuld gaat worden.

Wanneer de Schakel het bouwheerschap op zich neemt zal daartoe een subsidie verstrekt moeten worden.

Aanpak na besluitvorming

Planning uitvoering

De eerste concrete stap die gemaakt wordt, is een projectplan dat in overleg met de projectgroep opgesteld wordt. De eerstvolgende stap binnen het projectplan is de architectenselectie. Omdat we niet onnodig tijd willen verliezen wachten wij daarmee niet op de behandeling van dit voorstel in de raad van 15 december 2009. Uiteraard zullen wij geen verdere financiële verplichtingen aangaan tot het besluit van uw raad.

Communicatie

De communicatie met de inwoners van Hooge Mierde zal via werkgroep De Schakel lopen (waarin de Dorpsraad ook vertegenwoordigd is) .

Verantwoording

Omdat dit een van de majeure projecten is zullen wij dit opnemen in de voortgangsrapportage.

Juridische consequenties en risico's

Het uiteindelijk verzilveren van de provinciale subsidie (iDOP) is afhankelijk van of we op tijd aan het bouwen zijn en het uiterlijk oktober 2011 gerealiseerd is. Abusievelijk is in de presentatie door Vitri in de commissie van 8 september gesproken over juli 2011 als uiterste realisatiedatum. De formele beschikking van de provincie voor de subsidie is inmiddels ontvangen.

Financiële paragraaf

Wij hebben de stichtingskosten zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek van Vitri vertaald naar een Schakel van 789 m² , exclusief de ruimte van de kinderopvang de Paraplu van 91 m².

Berekening stichtingskosten nieuwe Schakel (excl. BTW):

Bouwkosten incl. post onvoorzien	1.332.726
Infrastructuur	72.000
Leges	19.227
Overige kosten	17.500
Totaal	1.423.953

De totale investeringskosten voor nieuwbouw van De Schakel op de huidige locatie zijn € 1.423.953,-- exclusief BTW. In de begroting 2010-2013 is een totaal krediet beschikbaar gesteld van € 1.390.000,--. Dit krediet is excl. BTW en wordt gedeeltelijk gedekt uit bestaande kredieten voor renovatie van De Schakel (€ 212.000,--) en uit subsidie van de provincie uit de oplegger IDOP Hooge Mierde (€ 678.000,--).

Ons voorstel is om het krediet vast te stellen op de berekende investering van € 1.423.953,-- een daaraan BTW toe te rekenen zodat het totaalbedrag op € 1.694.537,-- uit komt. Op basis van dit voorstel wordt gevraagd om een extra krediet beschikbaar te stellen van € 305.000. De structurele kapitaallast voor de extra investering van € 305.000 is jaarlijks € 22.875,--.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris, de burgemeester,
drs. L.J.M. Bertens. H.A.J. Tuerlings.

Bijgevoegd:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Haalbaarheidsonderzoek gemeenschapshuis De Schakel Hooge Mierde, inclusief bijlagenboek
- Memo milieudienst SRE: nadere onderbouwing geluidsaspecten multifunctionele accommodatie De Schakel in Hooge Mierde
- Projectbesluit Externe Veiligheid De Stad 8 Hooge Mierde
- Onderzoeksgegevens vragenlijst Dorpsraad Hooge Mierde naar locatie nieuwe Schakel

Nummer 09-078

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2009
nummer 09-444;

besluit:

1. De nieuwe Schakel te realiseren op de huidige locatie van De Schakel
2. Daarbij uit te gaan van variant 3 om door middel van zelfwerkzaamheid en/of een eventuele onderhandse aanbesteding (alleen wanneer De Schakel het bouwheerschap op zich neemt) de in het PvE opgenomen ruimten te realiseren.
3. Daartoe een taakstellend budget beschikbaar te stellen van € 1.695.000,-- inclusief BTW.

Aldus besloten in de vergadering van 15 december 2009.

de griffier,

De raad voornoemd,

de voorzitter,

G.F.H. van Ham.

H.A.J. Tuerlings.