

Het programma van het MFC in Hagestein, voor- en nadelen

Inleiding

De snelgroeiende behoefte aan onderwijs in het gebied Hagestein-Hoef en Haag heeft geleid tot een langjarig proces waarin we moeten voldoen aan onze wettelijke plicht om in dit gebied voldoende huisvestingscapaciteit te leveren en op tijd. Met het bijplaatsen van noodlokalen (Tijdelijke huisvesting fase 1 en 2) hebben we de eerste stroom kunnen opvangen. Met de opening van het Kindcentrum Hoef en Haag zijn we toe gekomen aan de volgende stap: de vervanging van OBS Meester Vos in Hagestein. Met het vaststellen van het DIHPO in 2020 is hiervoor een voorziening getroffen van € 4,4 miljoen. In de nog vast te stellen begroting van 2024 zal deze voorziening in verband met prijsstijgingen opgehoogd worden naar € 5,5 miljoen. Deze voorziening betreft alleen de vervanging van OBS Meester Vos.

Nieuwe ontwikkelingen

In het proces van uitwerking van het besluit inzake vervangende nieuwbouw voor OBS Meester Vos en voorbereiding van de definitieve kredietaanvraag, is een burgerinitiatiefgroep ontstaan. In deze groep werken naast de school onder andere ook het dorpshuis, kinderopvang en Hagestein Vitaal samen, om na te denken over de toekomst van het dorpshuis in relatie tot de school en de gymzaal. Zo is het idee ontstaan van een Multifunctioneel Centrum (MFC), waarin naast de school ook een kinderdagverblijf, de BSO, een gymzaal en het dorpshuis onderdak zouden kunnen krijgen. Want niet alleen OBS Meester Vos, gebouwd in 1975, is aan vervanging toe, maar ook het dorpshuis met de gymzaal, gebouwd in 1970. Het doel is om een nieuw, multifunctioneel, toekomstbestendig en energiezuinig gebouw te realiseren. Tijdens het VHL-plein van 20 mei 2022 heeft het dorpsinitiatief aan het college en de raad plannen gepresenteerd voor het realiseren van een MFC in Hagestein.

Bij de realisering van het MFC staan we voor een aantal keuzes, die in hun onderlinge samenhang ook financiële consequenties hebben. Een MFC vergt een grotere investering dan de € 5,5 miljoen alleen voor de school. In dit opinievoorstel delen wij de keuzes die gemaakt moeten worden en vragen wij om een aantal richtinggevende uitspraken te doen. De volgende vraagstukken moeten beantwoord worden.

- Wil de gemeente investeren in een sportzaal in Hagestein?
- Wil de gemeente investeren in het dorpshuis?
- Welke locatie heeft de voorkeur voor het realiseren van het MFC?

Vraag 1: Gymzaal of sportzaal?

In het budget van € 5,5 miljoen voor vervangende nieuwbouw van OBS Meester Vos is geen rekening gehouden met de bouw van een gymzaal noch met de bouw van een sportzaal. Toen het meerjarenprogramma voor onderwijshuisvesting werd opgesteld in 2020 was het uitgangspunt dat de school op de huidige locatie herbouwd zou worden en de huidige gymzaal (onlosmakelijk verbonden aan het dorpshuis) nog zou voldoen voor een aantal jaren. Het dorpshuis, maar ook de gymzaal zijn verouderd en aan vervanging toe. Om aan de behoefte van het bewegingsonderwijs te voldoen moet er óf een grootschalige renovatie van de gymzaal plaatsvinden, óf ook een nieuwe gymzaal



gebouwd worden. Renovatie is gezien de staat van het gebouw geen optie. Ons inziens is het onvermijdelijk dat bij de nieuwe school ook een nieuwe gymzaal gebouwd gaat worden. Voor ons is echter de vraag of we hier in plaats van een gymzaal een sportzaal zouden moeten realiseren. Een gymzaal heeft de afmetingen ca. 15 x 26 meter en is in beginsel niet geschikt voor verenigingssport. Een sportzaal, die gelijk is aan twee gymzalen, zou wel geschikt zijn voor verenigingssport.

Voordelen

- *Er is behoefte aan meer binnensportaccommodatie.*

Bij het ontwikkelen van het sportbeleid is in september 2020 een rapportage opgesteld die inzicht geeft in de huidige en te verwachten toekomstige bezetting van de binnensportaccommodaties in de gemeente Vijfheerenlanden. Uit dit rapport blijkt dat door de groei van het inwoneraantal met name als gevolg van de groei van Hoef en Haag, er in Vianen knelpunten (met name doordeweeks in de avonduren) worden verwacht. De sportverenigingen groeien zowel in grootte als in aantal. Voor deze groei is geen plek in de bestaande accommodaties in Vianen en is er beperkte mogelijkheid om uit te wijken naar Leerdam, waarbij de reisafstand (dit geldt ook voor Meerkerk) als belemmering wordt ervaren.

Door nu een sportzaal te bouwen als onderdeel van het nieuw op te richten MFC kan zowel worden voorzien in de behoefte van het bewegingsonderwijs van OBS Meester Vos als in de behoefte aan binnensportaccommodaties.

Zie verder bijgevoegde bijlage "Rapport Behoeft binnensportaccommodaties Gemeente Vijfheerenlanden" van Synarchis en "Rapport quickscan behoefteonderzoek Hoef en Haag". Er is opdracht verleend aan Synarchis voor het actualiseren van de capaciteitsbehoefte van de binnensportaccommodaties in onze gemeente. Voor Hagestein zijn met name de uitkomsten van de locaties in Lexmond, Vianen en Hagestein van belang. Het eindrapport wordt eind februari verwacht.

- *Een sportzaal als onderdeel van het MFC is financieel voordeliger en efficiënter.*

Door de verwachte toename van de vraag naar binnensportcapaciteit is de kans reëel dat bij alleen de bouw van een gymzaal, uitbreiding op (korte) termijn noodzakelijk is. Als er dan op een later tijdstip en op een andere locatie een losstaande sportzaal gebouwd wordt om de te verwachten knelpunten op te lossen, dan zal dit duurder zijn dan wanneer deze wordt geïntegreerd in een nieuw te realiseren MFC, waarbij zowel kan worden voorzien in de behoefte aan bewegingsonderwijs als in de behoefte van sportverenigingen aan meer binnensportaccommodaties. Het verschil wordt geraamd tussen de € 700.000 en € 800.000 (excl. BTW) en zit hem met name in de verwervingskosten van de grond en de extra voorzieningen, zoals parkeerplaatsen etc. Een losstaande sportzaal (naast een gymzaal) zou bovendien minder efficiënt gebruikt worden, doordat deze overdag voornamelijk leeg zal staan.

Nadelen

- *Extra verkeersdruk in Hagestein*

De sportzaal zal met name in de avonduren en in de weekenden gebruikt gaan worden door sportverenigingen uit Hagestein, Hoef en Haag en misschien ook Vianen. Dat betekent naast de huidige verkeersdruk door de school, extra verkeersdruk in de avonduren en in de weekenden. Een sportzaal zal dan ook alleen aan de orde zijn als er gekozen wordt voor een MFC op de locatie van de stuwruiter.

- *Een sportzaal is duurder dan een gymzaal*



Volgens de huidige inzichten is een sportzaal binnen de accommodatie van een MFC bijna € 3 miljoen duurder dan de bouw van een gymzaal binnen het MFC. Een gymzaal kost bijna € 2 miljoen en een sportzaal kost bijna € 5 miljoen. Met deze investering is tot dusverre in de begroting geen rekening gehouden.

Risico's

Vraag 2: Wil de gemeente investeren in een nieuw dorpshuis?

Onlangs is het inwonerberaad over de sociale ontmoetingsplaatsen afgerond en zijn de adviezen die daaruit voortkomen aan de raad gepresenteerd. De vraag is hier of de raad wil investeren in een nieuw dorpshuis, vooruitlopend op het nog op te stellen beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen.

Op 22 mei 2021 heeft het dorpsinitiatief haar ideeën voor een MFC aan de raad gepresenteerd. Sindsdien lopen er gesprekken of we tot overeenstemming kunnen komen over deelname in het MFC. De gedachte is dat binnen het nieuwe MFC een horecapunt wordt gerealiseerd dat tegen kostprijs dekkende huur wordt verhuurd aan de stichting de Biezen (analoog aan het sportaccommodatiebeleid), dat er gemeenschappelijke ruimten voor school en dorpshuis komen en dat het dagelijks beheer en exploitatie van gymzaal c.q. sportzaal, dorpshuis (en eventueel school) in een overeenkomst met de stichting de Biezen wordt geregeld. Het horecapunt zou casco opgeleverd kunnen worden en door de stichting dan zelf afgebouwd en aangekleed worden.

Voordelen

- *Zonder investering zal het dorpshuis verdwijnen*

Dorpshuis De Biezen in Hagestein vervult een belangrijke rol als sociale ontmoetingsplaats voor de inwoners van Hagestein. Het huidige pand moet gerenoveerd en verduurzaamd worden. Het is voor de Stichting zelf een forse opgave om hiervoor voldoende middelen bij elkaar te brengen. Zonder inbreng van de gemeente zal waarschijnlijk het dorpshuis op termijn verdwijnen. Het voortbestaan van het dorpshuis wordt bovendien onzeker als met de bouw van een nieuwe school inclusief gymzaal c.q. sportzaal de inkomsten van de oude gymzaal grotendeels verdwijnen. De verhuur van de huidige gymzaal aan de school is immers een belangrijke inkomstenbron voor het dorpshuis.

Op verzoek van het dorpsinitiatief lopen er gesprekken met stichting De Biezen om ook het dorpshuis (in welke hoedanigheid dan ook) een onderkomen in het nieuwe MFC te geven.

- *De overlevingskansen worden voor het dorpshuis groter*

Het huidige dorpshuis drijft op enerzijds het bewegingsonderwijs en anderzijds op het gebruik van de gymzaal door (sport)verenigingen en andere dorpsactiviteiten. Als beide functies uit elkaar gehaald worden, zou dit een financiële aderlating voor het dorpshuis betekenen. Zonder gymzaal en de revenuen daaruit zou het dorpshuis een stuk moeilijker te exploiteren zijn.

- *Er ontstaan kansen op een doelmatige beheerconstructie voor gymzaal/sportzaal en school.*

Het dagelijks beheer van een gymzaal/sportzaal vergt ambtelijke capaciteit op het gebied van bijvoorbeeld schoonmaken, verhuren, klein onderhoud en toezicht. Als we dit bij de



dorpshuisbeheerder (stichting De Biezen) onder kunnen brengen ontstaat er win-win situatie.

- *Er ontstaan kansen op efficiënt ruimtegebruik.*

Wanneer school, dorpshuis en gymzaal c.q. sportzaal in een MFC ondergebracht kunnen worden, waarbij ook het beheer bij het dorpshuis ondergebracht kan worden, ontstaan er kansen voor efficiënt ruimtegebruik. Ruimtes binnen de school zouden, meer dan nu het geval, ingezet kunnen voor dorpsactiviteiten, vergaderruimtes zouden gedeeld kunnen worden, etc. Het ontwerp moet dan wel uitgaan van zoveel mogelijk dubbelgebruik en niet van drie gescheiden onderdelen onder één dak.

Nadelen

- *Een financieel nadeel voor de begroting.*

Tot op heden is in de begroting geen rekening gehouden met een investering in een dorpshuis. Met wat wij nu weten en waar wij nu van uit gaan zou de bouw van het dorpshuis een extra investering van ongeveer € 2 miljoen betekenen. Hiervoor wordt dan een horecapunt gerealiseerd, naast een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Het is de bedoeling dat het horecapunt tegen een kostprijs dekkende huur verhuurd wordt en de gemeenschappelijke ruimtes tegen een maatschappelijk huurtarief (1/3 van de kostprijs dekkende huur, overeenkomstig het sportaccommodatiebeleid). De uiteindelijke investering en dekking in de vorm van huur kunnen pas worden bepaald als er een PvE voor het gebouw is opgesteld en als we weten hoeveel ruimtes er gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden.

- *Een investering in een dorpshuis in Hagestein loopt vooruit op het op te stellen beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen.*

In maart van dit jaar heeft de raad besloten om een inwonerberaad te houden over de toekomst van sociale ontmoetingsplaatsen. Dit inwonerberaad heeft geresulteerd in een advies aan college en raad over de wijze waarop in de toekomst sociale ontmoetingsplaatsen georganiseerd moeten worden en waarmee rekening dient te houden. Op basis van deze adviezen zal college en raad beleid over sociale ontmoetingsplaatsen opstellen. De gesprekken met stichting De Biezen moeten eind dit jaar leiden tot een afspraak over deelname van het dorpshuis in het MFC. Deze afspraak loopt daarmee vooruit op het nog op te stellen beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen en wijkt wellicht ook af van toekomstig beleid. Het proces met de stichting De Biezen kan ons inziens niet stopgezet worden. In verband met de bouw van de school moet op korte termijn een besluit genomen worden over deelname van het dorpshuis in het MFC. Het idee voor een MFC is met behulp van een intensief participatietraject met het dorp en de betrokken partijen tot stand gekomen. Dit is uiteindelijk een onderdeel van de afweging door de commissie. Wij hebben u hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief van 28 maart 2023. Wij zien op dit ogenblik nog geen tegenstrijdigheden tussen de aanbevelingen en de insteek van de gesprekken met stichting dorpshuis de Biezen.

Risico's

- *Gesprekken met dorpshuis leiden niet op tijd tot gewenst resultaat.*

We zijn in gesprek met het dorpshuis over deelname aan het nieuwe MFC. We sturen aan op een resultaat/besluit eind 2023. Dit is ook noodzakelijk om de voortgang van de bouw van de nieuwe school te waarborgen.



Vraag 3: Welke locatie heeft de voorkeur voor het realiseren van het MFC?

Uw raad heeft bij het vaststellen van een krediet voor het realiseren van Tijdelijke Huisvesting fase 2 (THV2) de keuze gemaakt om OBS Meester Vos te herbouwen op de huidige en/of aangrenzende locatie in Hagestein (raadsbesluit 11 juni 2019). Dit was volgens de inzichten van toen de beste locatie. Ook bij het vaststellen van het DIHPO in 2020 werd nog gesproken over nieuwbouw voor OBS Meester Vos op of nabij de huidige locatie.

In het kader van de dorpswoonvisie zijn aan de inwoners drie locaties voor de nieuwe school c.q. MFC voorgelegd met de vraag waar het toekomstige MFC het beste gerealiseerd zou kunnen worden. De drie voorgelegde locaties zijn de huidige locatie van OBS Meester Vos (en het dorpshuis en gymzaal), het naastgelegen terrein waar nu THV2 staat of daaraan grenzend of in de boomgaard aan de Vogelenzangseweg.

Zonder op dit moment te kunnen aangeven waar de het MFC wel gebouwd zou kunnen worden valt ons inziens de huidige of aangrenzende locatie af als mogelijke locatie voor de vervangende nieuwbouw van de school c.q. MFC (zie hieronder benoemde locaties).

Huidige of aangrenzende locatie

- *Voor de inwoners is de huidige locatie of het aangrenzend perceel geen alternatief zonder nieuwe ontsluiting op de Brede sticht*
Tijdens het participatieproces is gebleken dat de locatie van de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg de voorkeur heeft boven de huidige boven de andere locaties. Dit heeft alles te maken de ervaren verkeersdruk als gevolg van de school op de huidige locatie, met name in de Dorpsstraat en de aangrenzende woonwijk. Zonder een nieuwe ontsluiting naar de Brede Sticht is vervangende nieuwbouw c.q. MFC op de huidige locatie geen alternatief voor de inwoners geen alternatief.
- *De huidige locatie is in verband met de planning van de school geen alternatief.*
Het schoolbestuur van de Stichting O2A5 heeft tot op heden een constructieve houding aangenomen ten aanzien van de uitbreiding van het nieuwbouwproject tot MFC. In het project blijft de vervangende nieuwbouw voor de school bepalend voor het slagen van het project. Wij moeten ervoor waken dat door de ontwikkeling van een MFC de doorlooptijd voor de belangrijkste pijler van het MFC niet te lang wordt. Op basis van leerlingenprognoses moet de nieuwe school 1 juli 2027 gerealiseerd zijn. Een MFC op de huidige locatie betekent dat er naast OBS Meester Vos en de tijdelijke huisvesting THV2 extra tijdelijke huisvesting noodzakelijk is om de piek in de leerlingenprognoses te kunnen opvangen. Immers de huidige school moet worden gesloopt en is niet meer beschikbaar en bovendien kan ook de planning van 1 juli 2027 kan dan niet meer gehaald worden. Door het beschikbaar houden van de huidige school (er wordt elders gebouwd) zijn we beter in staat de piek op te vangen.
- *Huidige locatie is duur*
De huidige locatie is de meest dure variant in verband met de extra tijdelijke huisvesting die dan nodig is. Omdat 1 juli 2027 niet haalbaar is moet er extra tijdelijke huisvesting gerealiseerd worden. Dit kost al gauw ettelijke miljoenen.



Op dit moment zijn er nog twee locaties in beeld. Dat zijn een locatie aan de Vogelenzangseweg (de Boomgaard), en een locatie op het terrein van De Stuwruiters. Het terrein van De Stuwruiters is door de inwoners als extra alternatief ingebracht en wordt ook onderzocht. Beide locaties worden opgenomen in de dorpswoonvisie, die naar verwachting in februari zal worden vastgesteld.

In deze dorps(woon)visie is een afwegingsmatrix opgenomen. Deze is hieronder verder ingevuld op basis van een financiële verkenning voor de kosten van de locatieontwikkeling van beide locaties en de een verkeersstudie door Royal Haskoning.

	Locatie Stuwruiters	Locatie Boomgaard
Eigendom/ verwerfbaarheid	eigendom: - F640 en 680 Stuwruiters , paardenrijvereniging - F1053 Particulier, vertegenwoordigd RV&O - Eis stuwruiters: overdekte rijbak incl. kantine - Weinig onderhandelingsruimte - Eis part: woningbouwontwikkeling - ALV stuwruiters; 29 november akkoord gegaan	eigendom - F506 Lekstede wonen - Eis: ontwikkeling achterblijf locatie met 50% betaalbaar
Kosten locatieontwikkeling	€ 4,4 miljoen	€ 2,1 miljoen
Woningbouw-programma	- Aanvullend wbp ter plaatse van min. 6 vrije sector woningen - Minder woningen op achterblijfloctatie - Gaat ten kosten haalbaarheid achterblijfloctatie	- Geen aanvullend programma
Verkeer	- Geen toename gemotoriseerd verkeer door Dorpsstraat - Nieuwe verbinding vanaf de rotonde mogelijk - Meer mogelijkheden voor fietsverkeer (Hoeverweg, Lange Dreef en Hoefslag) - Knelpunten voor fietsverkeer oplosbaar - Gunstig voor woon- en leefklimaat in het dorp	- Toename gemotoriseerd verkeer van 14% door Dorpsstraat - Goede en korte fietsverbinding vanuit Hoef- en Haag - Menging van fietsverkeer met gemotoriseerd verkeer op Dorpsstraat
Social cohesie	- minder kansen voor ontstaan van nieuw hart van het dorp - meer kansen om voor Hoef en Haag ook een sociale ontmoetingsplaats te worden	- meer kansen voor ontstaan nieuw dorpshart
Ruimtelijke kwaliteit	- Het afmaken van het dorpslint aan de Biezenweg - Aandacht voor de contouren van het bedrijventerrein - Kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te vergroten - Toegankelijkheid van het gebied vergroten	- Aantrekkelijke ligging t.o.v. recreatieplas - Mogelijkheden voor recreatief medegebruik achterliggend gebied vergroot - MFC kan de verbinding leggen tussen de bebouwde kom en de groene omgeving - Boomgaard verdwijnt

Deze matrix is ook als losse bijlage bijgevoegd.

Tot slot/Financiën

Hierboven hebben wij aangegeven welke keuzes er gemaakt moeten worden bij de bouw van een MFC in Hagestein.

De keuzes hebben ook financiële consequenties en zoals hierboven aangegeven is er in de meerjarenbegroting slechts rekening gehouden met vervangende nieuwbouw van de school. Afhankelijk van de te maken keuzes liggen de gevraagde investeringen tussen € 12,7 miljoen en € 16,3 miljoen (excl. BTW). Dit is inclusief de investeringen voor kinderdagverblijf, gymzaal/sportzaal, grondaankopen, voorbereidingskosten etc. Hier staat in de begroting dekking tegenover van € 5,5 miljoen (incl. BTW) voor de vervangende nieuwbouw van de school.

Zie hiervoor bijgevoegde financiële onderbouwing locatiekeuze.

