

Afwegingsmatrix MFC Hagestein

Inhoud

Afwegingsmatrix MFC Hagestein	0
HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
HOOFDSTUK 2 Programma	3
2.1. School	3
2.2 Kinderopvang	4
2.3 Gymzaal of Sportzaal	5
2.4 Dorpshuis	7
2.5 Conclusie en voorstel voor programma	7
HOOFDSTUK 3 Locatiekeuze	9
3.1 Tijdsdruk	10
3.2 Verkeer	12
3.3 Ruimtelijk	15
3.4 Wonen	16
3.5 Leefbaarheid	17
3.6 Inwoners	19
3.7 Budget/ontwikkelingskosten	19
3.8 Conclusie/De afwegingsmatrix	21
HOOFDSTUK 4 Financiën.	22
Bijlagen	24

HOOFDSTUK 1 Inleiding

De raad wordt gevraagd een besluit te nemen over een Multifunctioneel Centrum (MFC) in Hagestein. Bij de realisering van het MFC moet een aantal keuzes worden gemaakt, die in hun onderlinge samenhang ook financiële consequenties hebben. De eerste vraag is welk programma/welke functies moet het MFC omvatten. De tweede vraag is op welke locatie dat het MFC gerealiseerd moet worden.

Programma/functies MFC

In 2019 is besloten voor de OBS Meester Vos vervangende nieuwbouw te realiseren. Daarbij is aangegeven dat de locatie op of nabij de huidige locatie van de OBS Meester Vos en de THV2 meest aangewezen locatie zou zijn.

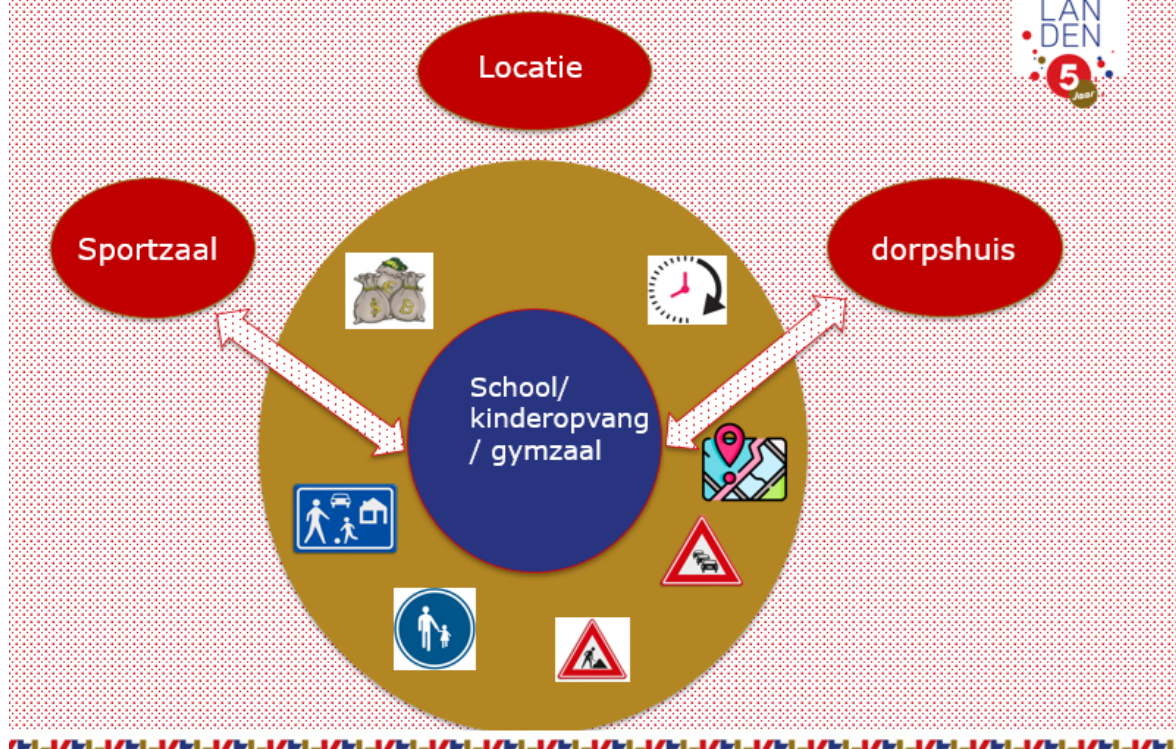
Samen met De Brink in Hoef en Haag moet de OBS Meester Vos voorzien in het basisonderwijs voor de kinderen uit Hoef en Haag en Hagestein. Een complicerende factor is de sterke groei van het aantal leerlingen voor het basisonderwijs in de komende jaren, die daarna weer afneemt. Het opvangen van deze piek in leerlingen is geen onderdeel van de keuze voor het programma. Dat zal uitgaan van een school van 300 leerlingen, een gymzaal, twee groepen voor kinderdagopvang, buitenschoolse opvang (BSO) en één peuterspeelzaalgroep. Hierop wordt in par 2.1 verder ingegaan.

Voor wat betreft het programma/functies van het nieuwe pand is de vraag gerezen of de gemeente wil investeren in een nieuwe sociale ontmoetingsplaats, waarbij Stichting Dorpshuis de Biezen meeverhuist naar het nieuwe MFC. Daarnaast is op basis van de toenemende behoefte aan binnensportaccommodatie o.a. door de sterke groei van Hoef en Haag, de vraag opgekomen of i.p.v. de gymzaal een sportzaal gerealiseerd moet worden.

De locatiekeuze

In de dorps(woon)visie Hagestein worden twee locaties genoemd waar in potentie het MFC gerealiseerd zou kunnen worden. De locatie van de paardensportvereniging De Stuwruiters aan de Hoefslag en in De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg. Elke locatie heeft zijn eigen voor- en nadelen die zijn te groeperen rondom de zeven thema's zoals die tijdens de opiniërende bespreking zijn gepresenteerd: inwoners, verkeer, leefbaarheid, woningbouw, ruimtelijke inpassing, budget en planning. In de dorps(woon)visie is een afwegingsmatrix opgenomen. Wij hebben die afwegingsmatrix met bovengenoemde afwegingscriteria uitgebreid en uitgeschreven in deze notitie.

Afweging MFC Hagestein



Deze notitie is een systematische uitschrijving van die informatie en de gemaakte analyse die in commissie van 29 januari is verstrekt, aangevuld met de actuele informatie. Daar waar er afwijkingen zijn zal dat ook gemeld worden. Het resultaat is een afwegingsmatrix.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal aangegeven worden welke keuzes er gemaakt kunnen worden ten aanzien van het programma en wat in de ogen van het college het programma moet zijn. In hoofdstuk 3 zullen de verschillende aspecten worden benoemd en geanalyseerd op de vraag wat de betekenis hiervan is voor de locatiekeuze.

Theoretisch gezien zijn er meerdere locaties mogelijk, maar praktisch gezien beperken we ons hier tot de locatie van de Stuwruiters en de locatie de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg. We komen hierop terug onder de inleidende paragraaf over de locatiekeuze.

De afwegingsmatrix zelf is de resultante van de analyse van verschillende samenhangende aspecten/afwegingscriteria van belang voor deze locatiekeuze en wordt in paragraaf 3.8 van deze notitie samengevat in één tabel. In hoofdstuk 4 worden de financiële consequenties van de verschillende varianten op een rij gezet.

HOOFDSTUK 2 Programma

Het programma voor het MFC bestaat uit een aantal onderdelen, het onderwijs plus kinderopvang, een sportfaciliteit bestaande uit een gymzaal of sportzaal en een sociale ontmoetingsplaats. Hieronder zal per onderdeel het programma en de keuzes hierin uitgelegd en toegelicht worden.

2.1. School

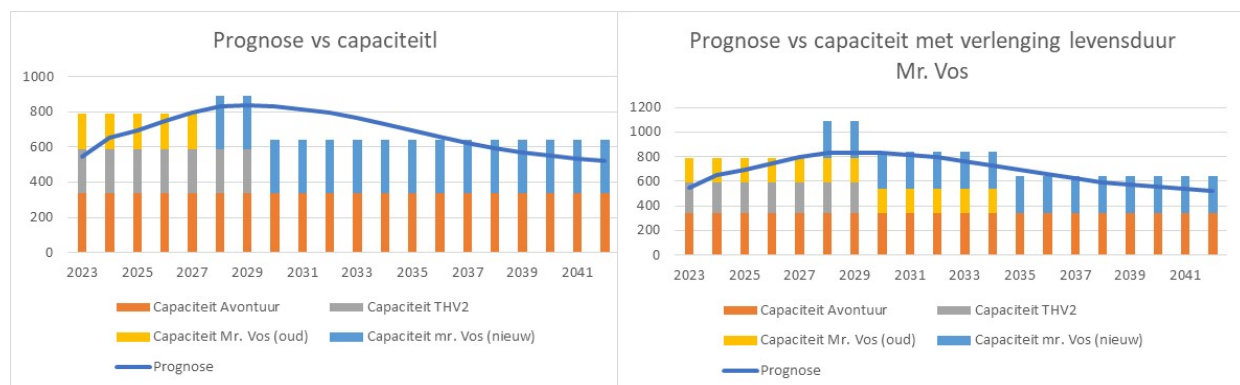
Het aantal leerlingen in het basisonderwijs in Hoef en Haag én Hagestein groeit van ongeveer 600 leerlingen nu naar bijna 900 leerlingen in 2028/2029. Daarna zal het aantal leerlingen weer geleidelijk afnemen om vanaf 2036/2037 te stabiliseren op ongeveer 600 leerlingen. Met de vervangende nieuwbouw van de OBS Meester Vos voor in totaal 300 leerlingen en het Avontuur in Hoef en Haag is er vanaf 2035 /2036 voldoende capaciteit voor het aantal leerlingen in Hoef en Haag en Hagestein. Zie hiervoor figuur 2.

Het aantal basisschoolleerlingen in Hagestein blijft door de jaren ongeveer gelijk op ongeveer 100 leerlingen.

De planning is dat deze school in de tweede helft van 2027 in gebruik genomen zal worden.

Tijdelijke schoolvoorzieningen

De huidige OBS Meester Vos heeft een levensduur tot 2027/2028 en THV2 heeft een vergunning tot en met 2029. Ondanks het in gebruik nemen van de nieuwe school in 2027 zal zonder extra tijdelijke voorzieningen er een tekort aan schoolruimte zijn en zal er vanaf 2030 een knelpunt ontstaan. Onderstaande tabel met prognose versus capaciteit laat dat zien.



Bron: Prognose volgens Pronexus dd.....

Onlangs is door de raad besloten om met een eenmalige investering in onderhoud de levensduur van de huidige OBS Meester Vos met 10 jaar te verlengen. Daarmee wordt het knelpunt vanaf 2030 opgelost en wordt de tijdsdruk voor de bouw van de vervangende nieuwbouw voor de OBS Meester Vos enigszins verlicht. Zie hiervoor de grafiek 'prognose vs capaciteit met verlenging van de OBS Meester Vos.

Dat betekent dat THV2 in elk geval nog tot en met 2029 blijft bestaan en de huidige OBS Meester Vos tot 2034.

2.2 Kinderopvang

Kinderopvang is oorspronkelijk niet meegenomen in het besluit om een nieuwe school te bouwen. In het kader van inhoudelijk beleid (doorgaande leerlijn) bekijken we tegenwoordig altijd of bij verbouw/nieuwbouw van basisscholen de realisatie van kinderopvang wenselijk is. Dat is vrijwel altijd het geval, zo ook hier.

Het aantal 0-4 jarigen in Hagestein blijft door de jaren heen stabiel, maar het aantal 0-4 jarigen in Hoef en Haag groeit wel exponentieel. Daarmee groeit ook de behoefte aan kinderopvang sterk. Er is nu al een tekort aan kinderopvang en dat zal inde toekomst alleen maar toenemen.

Faciliteren

Omdat kinderopvang op basis van de wetgeving een markttaak is en onze rol faciliterend en vanuit inhoud bepaald wordt, is de gemeente kritisch op het faciliteren van kinderdagopvang. Ten eerste zullen en willen we rekening houden met het effect van de aanwezigheid van kinderopvang op de leerlingstromen. We willen voor beide scholen in het gebied een gelijk speelveld creëren. Dat betekent dat we met de betrokken onderwijsbesturen hebben afgesproken dat beide permanente gebouwen eenzelfde omvang aan kinderdagopvang krijgen, namelijk 2 groepen. Als je hiervan afwijkt dreigt een onevenwichtige situatie tussen de scholen te ontstaan.

Ten tweede wil de gemeente de risico's beperken. Het realiseren van ruimte voor kinderopvang is geen gemeentelijk taak. Dit betekent dat de investeringen uit huur gedekt moeten worden. Een gebouw zetten we neer voor en schrijven we af in 40 jaar. Kinderopvang wil zich vaak niet langer vastleggen dan 5 à 10 jaar. Het sneller afschrijven van de investering, en dus verhogen van de huur is geen optie: dan is het onbetaalbaar. Dit betekent dat we goed moeten nadenken hoeveel ruimte we realiseren, omdat deze benut moeten kunnen worden gedurende 40 jaar. Daarbij blijft wel altijd het risico dat kinderopvang ook elders zelf ruimte kan realiseren.

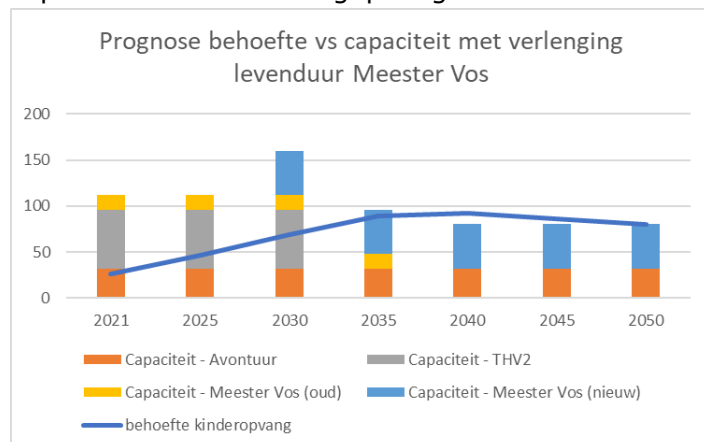
Behoeft kinderopvang

Als laatste is het lastig om de behoefte aan kinderopvang goed te kunnen inschatten. We hebben in 2022 een behoefte onderzoek laten doen, maar de conclusies die daarin worden getrokken ten aanzien van de benodigde capaciteit hebben ons bij nadere analyse wel wat verbaasd. Bureau Buitenhek komt tot de conclusie dat er in het gebied Hagestein – Hoef en Haag een behoefte is van 218 kindplaatsen KDV in 2035 en 210 kindplaatsen in 2050, terwijl er in datzelfde gebied "maar" respectievelijk 220 en 200 kinderen zijn in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. Dat zou betekenen dat meer dan 100% van alle kinderen fulltime in de kinderdagopvang aanwezig zijn.

In hetzelfde rapport wordt gesteld dat in Hoef en Haag 89% van de kinderen deelneemt aan de kinderdagopvang en in Hagestein 38%. Dat laatste cijfer is onbetrouwbaar, omdat deze niet geheel terug te voeren is. Voor Hagestein gebruiken we daarom voor onze berekening het gemiddelde van onze gemeente, namelijk 61%. Daarnaast moeten we eigenlijk nog rekening houden met het gebruik: vrijwel geen enkel kind maakt volledig gebruik van een hele kindplaats. In het rapport wordt aangegeven dat het gebruik in Hagestein gemiddeld 880 uur per jaar is en in Hoef en Haag 1.232 uur. Dat

betekent dat in Hagestein een kind gemiddeld voor 35% gebruik maakt van een kindplaats en in Hoef en Haag voor 50%.

Deze prognose afgezet tegen de capaciteit levert het beeld op dat tot 2035 er voldoende capaciteit voor kinderopvang is. Daarna ontstaat er een tekort.



Bron: Ambtelijke herberekening behoefte op basis van de gegevens uit het behoefte onderzoek kinderopvang Vijfheerenlanden 2022 van Bureau Buitenhek.

Ondertussen is wel duidelijk geworden dat de bevolkingsprognose die in het onderzoek van Buitenhek gebruikt is niet aansluit bij de werkelijkheid. Het aantal kinderen van 0 tot 4 jaar in met name Hoef en Haag is hoger dan het aantal waarmee in het onderzoek gerekend wordt. Dit betekent dat bovenstaande grafiek niet klopt, maar dat de vraag naar kinderopvang in werkelijkheid hoger is. Of dit ook betekent dat we een tekort hebben of krijgen nu en/of op de lange termijn is onduidelijk. Voor de vraagstelling met betrekking tot het MFC maakt dit niet uit, omdat we daar vanuit de inhoudelijke lijn naar kijken (vergelijkbare situaties met betrekking tot beide locaties). Het eventuele tekort aan kinderopvang zal elders in of nabij Hoef en Haag tijdelijk of permanent opgelost moeten worden.

2.3 Gymzaal of Sportzaal

Toen het meerjarenprogramma voor onderwijshuisvesting ((D)IHPO) 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. De gymzaal is verouderd en 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 en niet wenselijk als je toch een nieuwe school bouwt op een andere plek. Hoewel in het (D) IHPO geen rekening is gehouden met de bouw van een gymzaal is het onvermijdelijk dat bij de nieuwe school ook een nieuwe gymzaal gebouwd gaat worden. Voor het college is echter de vraag of we hier in plaats van een gymzaal een sportzaal zouden moeten realiseren.

Behoefte binnensportaccommodaties

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, Hoef en Haag en Hagestein. Daarnaast is er beperkte mogelijkheid om uit te wijken naar de sporthal in Leerdam en Meerkerk, waarbij de reisafstand als belemmering wordt ervaren. Onlangs is er opnieuw onderzoek gedaan naar de behoefte aan binnensportaccommodatie in de driehoek Lexmond, Vianen, Hagestein/Hoef en Haag. Ook uit dat onderzoek blijkt dat er uitbreiding noodzakelijk is om alle binnensportverenigingen en vragen naar binnensportaccommodatie rondom Vianen te kunnen faciliteren. De verenigingen in sportcentrum Helsdingen ervaren nu met name een te kort aan trainingscapaciteit voor de jeugd, in het begin van de avonduren. Een belangrijk deel van de groei van de verenigingen ontstaat door aanwas van nieuwe leden uit Hoef en Haag. Met de realisatie van een sportzaal in het MFC Hagestein, creëren we meer trainingscapaciteit voor de jeugd, in de nabijheid van hun woning. Daarnaast bieden wij opstartmogelijkheden voor nieuwe verenigingen, zoals een basketbalvereniging, waarvoor nu geen ruimte is in Helsdingen.

Afweging gymzaal of sportzaal

Er zijn meerdere mogelijkheden om te kunnen voorzien in deze behoefte:

- Uitbreiding van de bestaande accommodatie Het Bos (een sportzaal) in Lexmond en hiervan een sporthal maken.
- Op termijn een vrijstaande sportzaal realiseren óf
- Sportzaal als onderdeel van het MFC in Hagestein.

Afgezien van de vraag of er een locatie beschikbaar is voor een vrijstaande sportzaal, is dat ook veel duurder. Het verschil in investering is bijna € 900.000 (incl. BTW). Zie hiervoor **bijlage 1 "20240420 financiële onderbouwingsportzaal-gymzaal."** Daarnaast biedt een sportaccommodatie als onderdeel van het MFC, kansen voor een gezonde(re) exploitatie vanuit het dorpshuis doordat de sportaccommodatie multifunctioneel verhuurt kan worden.

Vanuit Lexmond bestaat ook de wens om de daar aanwezige sportzaal uit te breiden naar de omvang van een sporthal. Wij achten het niet reëel en waardevol om dit vraagstuk te betrekken bij de keuze tussen een sportzaal of een gymzaal in Hagestein. Door de uitbreiding naar een sportzaal in Hagestein, bieden wij de gebruikers van Helsdingen een alternatief in de nabijheid van hun woning. Daar de inwoners van Hoef en Haag veelal zorgen voor de groei van verenigingen in Helsdingen, is het logischer om deze groei op te vangen in Hagestein. Daarnaast ontstaan er vanuit Hoef en Haag initiatieven voor nieuw sportaanbod. Deze verzoeken hebben geen relatie tot Lexmond.

Uit recent (capaciteits)onderzoek blijkt ook dat uitbereiding van de capaciteit in Lexmond niet (direct) nodig is. Voor de toekomst achten wij het reëler om de wens om uit te breiden in Lexmond af te wegen tegen potentiële ontwikkelingen in Meerkerk. Hierover

infomerer wij u op een nader moment. Daarom is naar oordeel van het college een sportzaal als onderdeel van het MFC in Hagestein de beste optie.

2.4 Dorpshuis

Op 22 mei 2021 heeft het dorpsinitiatief haar ideeën voor een MFC aan de raad gepresenteerd. Sindsdien lopen er gesprekken met Stichting Dorpshuis de Biezen 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 (analoog aan het sportaccommodatiebeleid), dat er gemeenschappelijke ruimten voor school en dorps huis komen (de sociale ontmoetingsplaats) en dat het dagelijks beheer en exploitatie van gymzaal c.q. sportzaal, dorps huis (en eventueel school) in een overeenkomst met de stichting de Biezen wordt geregeld. Vooruitlopend op het nog te ontwikkelen beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen, staan wij open voor verschillende scenario's. Zo is het voor ons ook een optie om de inrichting van het horecapunt te verzorgen en deze investering te verdisconteren in de huurprijs.

Stichting Dorpshuis De Biezen heeft aangegeven onder bepaalde voorwaarden deel te willen nemen aan het nieuwe MFC. Onderwerpen van gesprek zijn op dit ogenblik nog:

- De inbreng van de achterblijflocaatie. De stichting heeft het dorps huis en het gymlokaal in eigendom en wil de grond verkopen aan de gemeente. Met dat geld wil het dorps huis de overgangsperiode en de aankleding en inrichting van het dorps huis financieren. Het dorps huis wil graag een financiële gezonde overstap maken.
- Het beheer en de exploitatie van de sportzaal en het dorps huis en/of het gehele MFC. Het dorps huis heeft aangegeven het beheer en exploitatie van een sociale ontmoetingsplaats en de sportzaal onder bepaalde voorwaarden te willen doen, maar wil graag garanties over eventuele tekorten op deze accommodaties.

De voorwaarden worden nu uitgewerkt in een intentieovereenkomst. Daar waar mogelijk wordt geanticipeerd op het toekomstige beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen.

2.5 Conclusie en voorstel voor programma

Tot de bouw van vervangende nieuwbouw voor de OBS Meester Vos was al in 2019 besloten. Zoals hierboven aangegeven wordt in het kader van een doorgaande leerlijn tegenwoordig ook gekeken of bij nieuwbouw het realiseren van kinderopvang wenselijk is. Om de hierboven genoemde redenen is dit wenselijk en richten we ons in dit geval op 2 groepen voor kinderopvang en een peuterspeelzaalgroep en een school met 300 leerlingen. Bij een school van dergelijke omvang hoort ook een investering in een gymzaal.

Wij vragen nu de raad een besluit te nemen over het programma, dat wil zeggen de functies in het MFC. Uitgaande van de hierboven omschreven basisschool- en kinderopvangcapaciteit gaat het om twee extra functies; wil de gemeente investeren in een nieuw dorps huis en wil de gemeente in het kader van dit MFC ook investeren in sportzaal i.p.v. gymzaal.

Afwegingen

Op basis van de opnieurende besprekingen in de commissies en ondergenoemde overwegingen, komt het college tot de slotsom dat er een meerwaarde is in een MFC, waarin ook de functie voor (verenigings)sporten en het dorpshuis zijn ondergebracht.

- *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.

Met andere woorden het Multifunctioneel Centrum is hier meer dan de som der delen. Daar staat wel een investering tegenover waarmee toe tot nu geen rekening is gehouden in de begroting. De totale omvang met de hierboven genoemde ruimtes en functies komt neer op een investering van € 19,7 miljoen. Zie verder hoofdstuk 4 financiën.

HOOFDSTUK 3 Locatiekeuze

In het kader van de dorps(woon)visie 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
- In De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg.

De inwoners hebben zich tijdens het participatieproces in het kader van de dorps(woon)visie uitgesproken voor een MFC in de Boomgaard aan de Vogelenzangseweg. In dat participatieproces hebben de bewoners nog een vierde locatie aangedragen, namelijk de locatie van de paardensportvereniging De Stuwruiters.

Er zijn meerdere redenen waarom de huidige locatie en het naastgelegen terrein afvallen:

- *Voor de inwoners is de huidige locatie of het aangrenzend perceel geen alternatief zonder nieuwe ontsluiting op de Breede Sticht*

Tijdens het participatieproces in het kader van de dorps(woon)visie is gebleken dat de locatie De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg de voorkeur heeft boven de huidige en 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 Breede Sticht is vervangende nieuwbouw c.q. MFC op de huidige locatie geen alternatief voor de inwoners. Extra infrastructuur is op korte termijn niet te regelen (er zijn veel verschillende eigenaren) en een nieuwe weg door het landelijk gebied valt niet onder de vitaliteitsregeling van de provincie, die uitgaat van een eenmalige uitbreiding met 50 woningen waarbij het verkeer kan worden afgewikkeld op het huidige wegennet. In de vitaliteitsregeling staat dat de provincie eenmalig 50 woningen toestaat omdat er geen nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden. Als er wel behoefte is aan nieuwe infrastructuur komen we in een andere discussie met de provincie, die veel langer gaat duren. Bovendien is de angst van de provincie dat bij aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg er op termijn meer dan 50 woningen worden gerealiseerd en dat wil ze op voorhand niet toestaan.

- *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 de 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. 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. Zie hiervoor **bijlage 10 20240420 opties MFC Hagestein financieel'**

-

Daarmee blijven er feitelijk twee locaties voor het MFC over:

- De locatie van de paardensport De Stuwruiters aan de Hoefslag
- De locatie De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg.

Hieronder zullen 7 verschillende aspecten besproken worden, die van invloed zijn op de keuze voor de locatie. Bij elk aspect zal dit worden samengevat in een matrix (feitelijk een onderdeel van de totale afwegingsmatrix in par.3.8).

3.1 Tijdsdruk

Voor het bepalen van de tijdsdruk en de wijze waarop we daarmee om moeten gaan zijn er twee zaken van belang:



- Wanneer moet de nieuwe school gerealiseerd zijn?
- Hoeveel tijd kost de ontwikkeling van de locatie?

Tijdsdruk voor de school

Hierboven is aangegeven onder welke tijdsdruk de bouw van de school staat. Dit heeft te maken met enerzijds de tijdelijke vergunning van THV2 en de levensduur van de OBS Meester Vos en anderzijds met de verwachte groei van het aantal leerlingen waarbij een piek wordt verwacht tussen 2030 en 2035. THV2 heeft een tijdelijke vergunning tot 2029. Met het besluit tot planmatig onderhoud van de huidige OBS Meester Vos wordt de levensduur van de school verlengd met 10 jaren tot 2034.

Rekening houdend met een verlenging van de levensduur van de huidige OBS Meester Vos wordt die tijdsdruk enigszins verlicht. De verlenging van de levensduur van de huidige OBS Meester Vos is vooral nodig om de piek in het leerlingaantal op te kunnen vangen tussen 2030 en 2035. Dat betekent dat de huidige school tot zeker 2035 in gebruik blijft, weliswaar het met een afnemend aantal kinderen.

Ontwikkelproces

De ontwikkeling van het MFC valt uiteen in enerzijds de planologische procedure anderzijds in de ontwikkeling en realisering van de opstallen. Voor de locatie Stuwruiters komt daar bij het verplaatsen van de rijbakken naar een nieuw te bouwen hal. Hieronder hebben we aangegeven welke stappen doorlopen moeten worden en welke planning daarbij gehanteerd kan worden.

	2e KW 2024	3e KW 2024	4e KW 2024	1e KW 2025	2e KW 2025	3e KW 2025	4e KW 2025	1e KW 2026	2e KW 2026
afronden contracten									
onderzoeken									
opstellen stedenbouwkundig plan									
planologische procedure									
Locatie stuwrouters									
uitwerken rijhal stuwrouters									
aanvraag vergunning bouw rijhal									
bouw rijhal									
Uitwerken SO/ VO /DO MFC									
aanbesteding bouw MFC									
Vergunningaanvraag MFC									
start bouw									
Locatie Boomgaard									
Uitwerken SO/ VO /DO MFC									
voorbelaasting (?)									
aanbesteding bouw MFC									
Vergunningaanvraag MFC									
start bouw									

Het MFC wordt in beide gevallen gerealiseerd buiten de rode contour en past niet in het huidige bestemmingsplan. Dat betekent in beide gevallen dat er een planologische procedure gevoerd moet worden, een BOPA (buitenplanse afwijking omgevingsplanactiviteit onder de nieuwe omgevingswet) en dat medewerking van de provincie vereist is. Wij verwachten dat dit ongeveer 9 maanden in beslag neemt (overeenkomstig een huidige bestemmingsplanwijziging).

De planologische procedure moet zijn doorlopen en het DO moet zijn uitgewerkt voordat de (Europese) aanbesteding kan worden gestart. Daarmee is de planologische procedure het kritische pad voor zowel de locatie van De Boomgaard als de locatie van de Stuwrouters. We gaan er daarbij vanuit dat de ontwerpwerkzaamheden ook binnen een jaar afgerond moeten kunnen zijn. De complexiteit van het omgevingsplan of de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit-afwijking omgevingsplan) voor de locatie van de Stuwrouters lijkt op voorhand groter dan voor de locatie Boomgaard. Dit heeft te maken met de nabijheid van snelweg en bedrijventerrein en de functies van een rijhal voor de paardensportvereniging in de nabijheid van een school.

Omdat er een planologische procedure doorlopen moet worden, zijn er ook procesrisico's. Dat geldt voor beide locaties. Het procesrisico is moeilijk in te schatten. Voor beide locaties zijn er voor- en tegenstanders. Vaak ook met dezelfde argumenten. Wij achten het procesrisico voor de locatie van de Stuwrouters iets groter vanwege de ruimtelijke impact en een meer gecompliceerd vergunningentrajec. Er moet immers naast een vergunning voor het MFC ook een vergunning worden afgegeven voor de rijhal voor de paardensportvereniging De Stuwrouters.

	Stuwrouters	Boomgaard
Omgevingsplan	-/-	+/-
Procesrisico	-/-	+/-

3.2 Verkeer

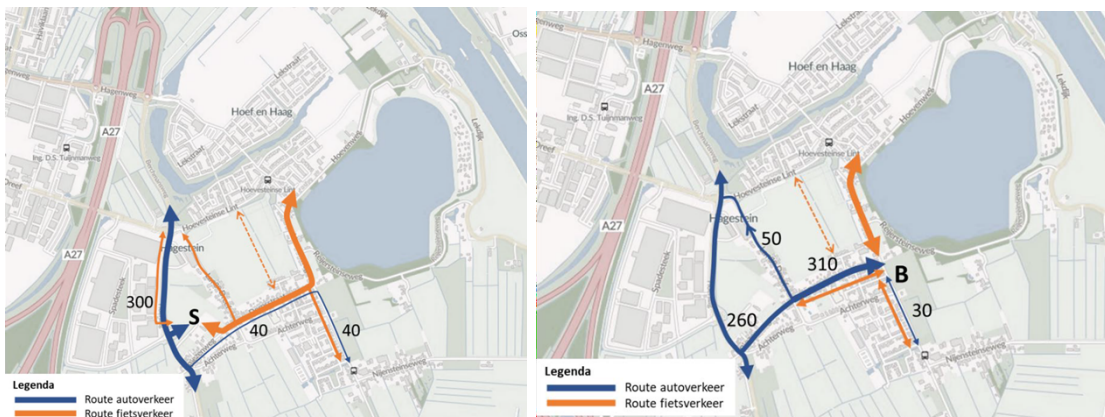
Er is een verkeernotitie (met oplegger) opgesteld ten behoeve van de locatiekeuze. Hierin zijn de twee locaties tegenover elkaar gezet en aangegeven wat dat betekent voor de toename van het verkeer, de toedeling van het verkeer over de verschillende wegen, het fietsverkeer. Verder is daarin een beoordeling gemaakt voor beide locaties. **Zie ook bijlage 3 'Memo Verkeerskundige afweging MFC Hagestein v2 20231215' en bijlage 4 'Oplegnotitie Verkeerskundige afweging MFC Hagestein def'.**



In deze studie is gekeken naar de toename van het verkeer als gevolg van de realisering van MFC. De huidige situatie is gebaseerd op een telonderzoek uit 2021 en laat de gemiddelde etmaalintensiteiten zien over een aantal weken gemeten. Dit is dus inclusief het sluipverkeer, dat voorlopig als een gegeven beschouwd moet worden. Bovendien is het sluipverkeer niet onderscheidend voor beide locaties. Zowel Hoefslag als de Dorpsstraat/ Vogelenzangseweg hebben last van sluipverkeer (zie verder figuur 3 in de oplegnotitie).

Toedeling van verkeersgeneratie

Een MFC met dorps huis, school, kinderdagopvang en sportzaal genereert ongeveer 343 verkeerbewegingen per etmaal (zie tabel 2 in de notitie).



Belangrijkste fiets- en autoroute voor de locatie Stuwruiters resp. De Boomgaard.

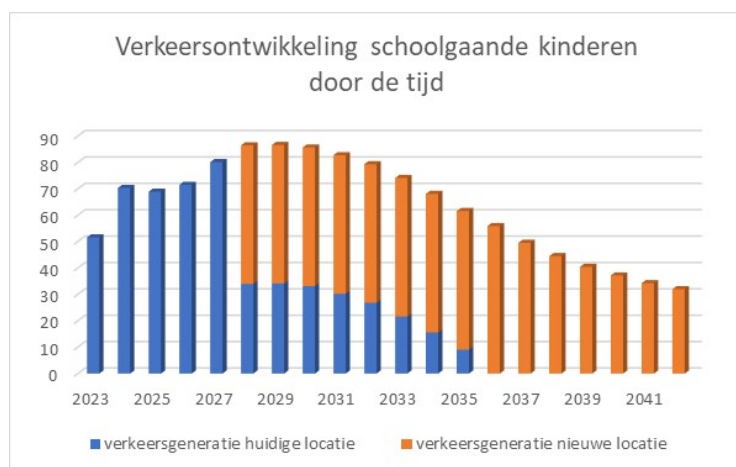
Bron: memo verkeerskundige afweging MFC Hagestein v2 plus oplegnotitie

De locatie van de Stuwruiters zorgt ervoor dat het extra verkeer zoveel mogelijk buiten de kern Hagestein blijft en het voetgangs- en fietsverkeer maximaal van het autoverkeer kan worden gescheiden. Dit is overigens wel in de eindsituatie, die pas in 2035/2036 bereikt wordt als het gebruik van zowel de oude OBS Meester Vos en de THV2 beëindigd zijn.

Ontwikkeling spits

In de zojuist genoemde studies gaat het om aantal verkeersbewegingen per etmaal. Bij een school en kinderopvang zijn gemiddelden per etmaal minder van belang. De overlast in de spits wordt met name veroorzaakt door brengen en halen van schoolgaande kinderen met de auto. Dit gebeurt in een relatief kort tijdsbestek tot een kwartier voor

begin van de schooltijd. Daarnaast wordt de overlast in de spits mede veroorzaakt door de halen brengen van kinderen voor de kinderdagopvang. Dit ligt in de tijd meestal eerder en is meer gespreid dan de schoolspits. Hieronder is het verloop van schoolspits weergegeven tussen 2023 en 2041.



Bron: Berekening op basis van gegevens memo verkeerskundige afweging MFC Hagestein v2 plus oplegnotitie

Bij een keuze voor De Boomgaard zal de overlast van autoverkeer voor schoolgaande kinderen tot 2028/2029 verder toenemen en pas weer in 2037 op het huidige niveau zijn, waarna het nog verder zal dalen (dit is blauw en oranje in staafdiagram opgeteld).

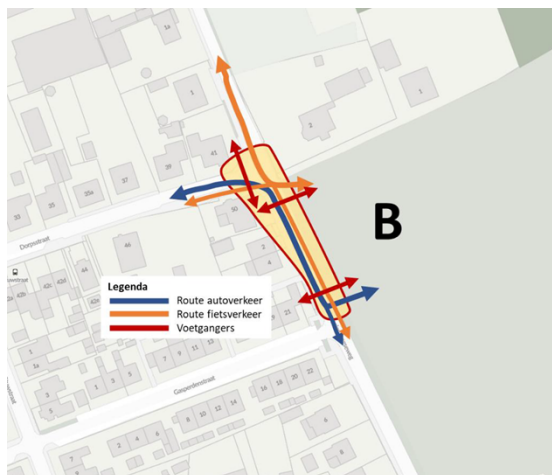
Bij keuze voor de Stuwruiters zal de verkeersoverlast door schoolgaande kinderen meteen na het openen van de nieuwe school fors afnemen tot onder het huidige niveau, waarna het verder zal afnemen. Uiteindelijk zal er nagenoeg geen verkeer door schoolgaande kinderen meer door het dorp gaan.

Fietsverkeer

Voor schoolgaande kinderen met de fiets is de Hoevenweg de meest gebruikte route. Dat zal waarschijnlijk beide gevallen zo blijven. Zie hiervoor bovenstaande kaartjes. Bij een keuze voor De Boomgaard is de Hoevenweg vrijwel de enige logische fietsroute. Bij een keuze voor de Stuwruiters zijn er verschillende fietsroutes en zal het fietsverkeer zich ook meer spreiden naar verwachting. Zo kunnen in dat geval kinderen uit Hoef en Haag ook gebruik maken van de Lange Dreef of het fietspad langs de Hoefslag. Zie onderstaande kaartjes).

Menging van verkeer

De geconcentreerde schoolspits van het autoverkeer vindt gelijktijdig plaats met de verplaatsingen kinderen die lopend en fietsend, met of zonder begeleiding naar school gaan op de schoolroute. In de variant Stuwruiters is te zien dat de fietser en voetganger grotendeels via eigen infrastructuur naar die locatie kan komen. Bij de locatie Boomgaard is dit niet het geval. Er is daar geen eigen fietsinfrastructuur aanwezig, waardoor er nabij de school een brandpunt ontstaat van aankomend en vertrekkend gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer dat verschillende richtingen op rijdt/ loopt/ oversteekt. Zie hiervoor onderstaand kaartje.



Bron: Oplegnotitie Verkeerskundige afweging MFC Hagestein def

Verbetering van fietsroutes mogelijk.

Om te voorkomen dat kinderen 2x de Hoefslag moeten oversteken via een (overigens verkeersveilige) rotonde, zou je aan de oostkant van Hoefslag nog een vrij liggend fietspad kunnen aanleggen. Daardoor ontstaat er een meer directe verbinding, waarbij kinderen alleen het Hoevensteinse Lint moeten oversteken.

Bij een keuze voor De Boomgaard is het verbeteren van de fietsroutes lastiger. De Hoevenweg is een autoluwe weg. Afsluiting van deze weg voor doorgaand verkeer zou de fietsroute wel kunnen verbeteren, evenals het inrichten als fietsstraat. De aanleg van een fietsroute door de kasteeltuin is logisch zolang de huidige OBS Meester Vos en THV2 openblijven, maar geen echte verbetering wanneer de keuze valt op De Boomgaard. De aanleg van een fietsverbinding door de kasteeltuin maakt qua directheid niet veel uit en is niet echt onderscheidend voor de locatiekeuze.

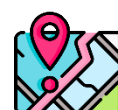
Alternatieve maatregelen

Tenslotte is gekeken of bij een locatie voor de Boomgaard er maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerdruk rond het MFC te verlichten, bijvoorbeeld door eenrichtingverkeer of door versmallingen en snelheid remmende maatregelen.

De conclusie is dat er weliswaar verkeersmaatregelen mogelijk zijn om de verkeersafwikkeling rond de locatie van de Boomgaard te verbeteren, maar dat deze maar een beperkt effect zullen hebben. Het instellen van eenrichtingsverkeer wordt afgeraden, het effect is beperkt en draagvlak onbekend.

Verkeer	Stuwruiters	De Boomgaard
Bereikbaarheid auto	+/+	+/-
Bereikbaarheid fietsers/voetgangers	+/+	+/-
Veiligheid fietsers/voetgangers	+/+	-/-
Mogelijkheden tot verbetering	+/+	+/-

3.3 Ruimtelijk



Archeologie en cultuurhistorie

Aan beide gebieden worden geen cultuur-historische of grote archeologische waarden toegekend. De Boomgaard wordt door veel inwoners als waardevol beschouwd, maar cultuurhistorisch heeft deze laagstamboomgaard geen waarde. Dat geldt niet voor de naastgelegen hoogstamboomgaard, maar die valt buiten het onderzoeksgebied. Voor beide gebieden zal er wel een archeologisch onderzoek gedaan moeten worden.

Ruimtelijke impact

De bouw van een MFC heeft door zijn omvang een grote ruimtelijke impact op zijn omgeving. Dit geldt voor zowel de locatie van de Stuwruiters als de locatie van De Boomgaard. Bij een ontwikkeling van de Stuwruiters is deze ruimtelijke impact echter groter aangezien er naast een MFC ook een rijhal van 5200 m² voor de paardenrijverenging gerealiseerd zal worden.

Daar waar de nu nog sprake is van een open gebied tussen het dorp en het bedrijventerrein Gaasperwaard, verdwijnt deze groene buffer bij een ontwikkeling op de locatie van de Stuwruiters.

Kansen Stuwruiters

Het gebied van de Stuwruiters is nu een restgebied ingeklemd tussen het dorp en het bedrijventerrein Gaasperwaard, dat een open gebied zou moeten blijven. Met de realisering van het MFC in dit gebied biedt dit ook kansen om het gebied, door het toevoegen van groen en water, aantrekkelijker en toegankelijk te maken voor de bewoners van Hagestein en een robuuste entree van het dorp te maken. Tegelijkertijd biedt dit ruimte om langs de Biezenweg maximaal 8 woningen te realiseren.

Kansen Boomgaard

De Boomgaard ligt centraler in het dorp (dichter bij de kerk en de Dorpsstraat), waardoor het MFC ook meer kansen heeft om tot een echt dorpshart uit te groeien. Daarnaast biedt het MFC in dit gebied ook kansen om een verbinding tussen dorp en de waterplas

te maken, kan er kwaliteitsslag gemaakt worden aan de Vogelenzangseweg en ligt het MFC in een mooi groene omgeving.

3.3 Ruimtelijk	Stuwruiters	De Boomgaard
Archeologie / cultuurhistorie	+/-	+/-
Ruimtelijke impact	-/-	-/-
Openheid	-/-	+/-
Kansen	+/-	+/+

3.4 Wonen

De realisering van het woningbouwprogramma staat, zowel in de gemeentelijke dorpsvisie als in het provinciale beleid, los van de realisering van het MFC. Woningbouw kan grofweg opgedeeld worden in woningbouw buiten "de rode contour" en woningbouw "binnen de rode contour".



De woningbouw die buiten de rode contour (binnen het "landelijk gebied" en in aansluiting op het "stedelijk gebied") gerealiseerd zal gaan worden kan en zal worden gerealiseerd op basis van de "vitaliteitsregeling" (art. 9.14 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht). De woningbouw die binnen "de rode contour" (in het "stedelijk gebied") gerealiseerd zal gaan worden kan en zal worden gerealiseerd op basis van art. 9.17 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Het gaat hier namelijk om stedelijke functie in stedelijk gebied.

Het MFC in relatie tot het provinciale beleid

Aangezien beide zoeklocaties voor het MFC zich buiten de "rode contouren" bevinden zal de provincie dit gaan beoordelen op basis van hun beleid waar het gaat om stedelijke functie in het landelijk gebied (afdeling 9.2 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht). De "vitaliteitsregeling" (art. 9.14 van de omgevingsverordening) maakt onderdeel uit van afd. 9.2 echter dit artikel gaat enkel over woningbouw en niet over de bouw van een MFC.

Zoals eerder aangegeven staat daarom de realisering van het woningbouwprogramma los van de realisering van het MFC en heeft de bouw van een MFC geen invloed op het aantal te realiseren woningen. In de snelkookpanssessie heeft de provincie het MFC op beide locatie als kansrijk beoordeeld met elk hun eigen aandachtspunten (zie hiervoor bijlage 5 de notitie van de provincie 'eindconclusie snelkook gemeente Vijfheerenlanden-Hagestein').

De woningbouwopgave in relatie tot het MFC

De woningbouw die buiten de rode contour (binnen het "landelijk gebied" en in aansluiting op het "stedelijk gebied") gerealiseerd zal gaan worden kan en zal worden

gerealiseerd op basis van de "vitaliteitsregeling" (art. 9.14 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht). De woningbouw die binnen "de rode contour" (in het "stedelijk gebied") gerealiseerd zal gaan worden kan en zal worden gerealiseerd op basis van art. 9.17 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Het gaat hier namelijk om stedelijke functie in stedelijk gebied. Het betekent dat naast de inbreiding op de locatie van het dorps huis en OBS Meester Vos 50 woningen buiten de rode contour gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft de provincie in haar bericht naar aanleiding van de snelkookpansessie van 29 februari bevestigd.

De woningbouwopgave in relatie tot de dorps(woon)visie

De dorps(woon)visie gaat uit van woningbouw op en aangrenzend aan de huidige locatie van het dorps huis en de OBS Meester Vos. Volgens de strekking van de dorps(woon)visie kunnen nu die 50 woningen gerealiseerd worden aangrenzend aan de locatie van het dorps huis en de OBS meester Vos, in het buitengebied. Volgens de provincie is deze locatie ten behoeve van woningbouw kansrijk. Ook een ontwikkeling met meer dan 50 woningen in de verdere toekomst is hier mogelijk. De verkeersgeneratie door 50 woningen kan worden afgewikkeld op de huidige infrastructuur. Wanneer in de verdere toekomst meerdere woningen gerealiseerd worden, kan in dit gebied wel extra infrastructuur aangelegd worden (aansluiting Breede sticht), terwijl op andere locaties dit niet mogelijk is. Locatie De Boomgaard heeft in de dorps(woon)visie niet de voorkeur gekregen.

Termijn woningbouwontwikkeling

De bewoners van Hagestein hebben grote behoefte aan betaalbare woningen op korte termijn. De keuze voor de locatie van het MFC op de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangewezen woningbouwlocatie in de dorps(woon)visie noch op de termijn waarop deze ontwikkeld kan worden. In de dorps(woon)visie wordt de het gebied ten westen van de Bongerd aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De provincie ziet dit als een uitbreiding in het kader van de vitaliteitsregeling (art. 9.14 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht). Na het vaststellen van de dorps(woon)visie kan hier gestart worden los van de ontwikkeling van de huidige locatie van dorps huis en OBS Meester Vos. Daarmee is de termijn van woningbouwontwikkeling niet onderscheidend voor de keuze van een locatie voor het MFC.

3.4 Wonen	Stuwruiters	De Boomgaard
Keuze voor bouwlocatie	+/-	+/-
Termijn van woningbouwontwikkeling	+/-	+/-

3.5 Leefbaarheid

Centrale ontmoetingsplaats

Het begrip leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, sporten, elkaar te ontmoeten, te spelen, elkaar te hulp te schieten etc.



Hagestein is nu een kern met een bloeiend verenigingsleven met het dorps huis als

centrale hart. Daar kan men elkaar ontmoeten, sporten, een feestje geven etc. De school en de markt, beide plekken om elkaar te ontmoeten, maken onderdeel uit van dat centrale hart en versterkt ook dat centrale hart.

De realisering van een MFC met weekmarkt op een andere plek betekent het verdwijnen van het sociale hart op de huidige plek en het is maar de vraag of dit op een andere plek wel kan uitgroeien tot een centrale ontmoetingsplaats.

Daarbij ligt de locatie van De Boomgaard meer centraal (dichter bij de kerk), waardoor het meer kansen heeft om uit te groeien tot een nieuw centrum. Bovendien ligt het MFC c.q. het dorpshuis dan aan een doorgaande recreatieve fietsroute, wat kansen biedt voor de horeca in het dorpshuis.

Wanneer de keuze valt op de Stuwruiters moet de verbinding voor langzaam verkeer aan de Biezenweg zorgen voor de verbinding met het dorp. Deze verbinding moet breed en robuust zijn en zicht geven op het achterliggende MFC.

Groene omgeving

De aantrekkelijkheid van een woonomgeving, maar ook de aantrekkelijkheid van leer- en werkomgeving wordt niet alleen bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen en de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten, maar ook met de aanwezigheid van groen, de milieubelasting, etc.

Voor de locatie de Stuwruiter geldt dat deze nabij een snelweg en bedrijventerrein ligt. Hoewel realisering van het MFC op deze locatie voldoet aan de milieunormering en de wettelijk afstandsvereisten blijft dit wel een aandachtspunt.

De aantrekkelijkheid van de locatie van De Boomgaard zit hem juist in de aantrekkelijke groene omgeving, hoewel een groot deel van De Boomgaard zal verdwijnen. Overigens is het voortbestaan van De Boomgaard nu ook niet gegarandeerd. De locatie van De Boomgaard biedt kansen om dit gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken. De locatie van de Stuwruiters zal landschappelijk ingepast moeten worden om een groene aantrekkelijke omgeving voor het MFC te vormen. Maar die mogelijkheden zijn er wel.

Verkeer

Verkeer is een belangrijke factor die leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving bepaald. Door een keuze voor de locatie de stuwruiters zal spitsverkeer als gevolg van schoolgaande kinderen uiteindelijk uit het dorp verdwijnen (zie ook paragraaf 3.2). Daarmee zal de kwaliteit van wonen in het dorp en met name aan Dorpsstraat sterk verbeteren.

3.5 Leefbaarheid	Stuwruiters	De Boomgaard
Groene omgeving	+/-	+/+
Milieudruk	-/-	+/-
Verkeer	+/+	-/-

3.6 Inwoners



Voor het opstellen van de dorps(woon)visie is een intensief participatieproces doorlopen. Er zijn diverse bewonersbijeenkomsten geweest en op verschillende momenten gesproken met het dorpsinitiatief, waarin verschillende stakeholders binnen de Hagesteinse gemeenschap waren vertegenwoordigd. Doel was een toekomstperspectief te bieden voor de ontwikkeling van Hagestein met als concrete vraagstukken: waar moet het MFC gerealiseerd worden en waar moet de woningbouw plaatsvinden.

Het dorp is verdeeld over de locatiekeuze voor het MFC. Bewoners hebben zich wel duidelijk uitgesproken tegen een nieuw MFC op de huidige locatie aan de Bongerd zonder nieuwe infrastructuur. Ook hebben de bewoners zelf de locatie van de Stuwruiters aangedragen.

Maar uit de participatie is gebleken dat bewoners verdeeld zijn over de keuze voor locatie van de Stuwruiters dan wel De Boomgaard. Een keuze voor De Boomgaard zou betere kansen bieden om ter plekke een nieuw dorpshart te creëren/ te doen ontstaan, waardoor sociale samenhang en leefbaarheid/levendigheid in het dorp geborgd blijft. De Boomgaard is meer centraal gelegen en sluit aan bij het hart van het dorp.

Tegenstanders van De Boomgaard voeren met name het argument aan dat met een MFC in De Boomgaard de verkeersoverlast in het dorp blijft bestaan en daardoor juist de leefbaarheid van het dorp onder druk komt te staan. Bovendien verdwijnt een bijzonder stukje groen in het dorp.

Tegenstanders van de Stuwruiters wijzen met name op de vrees dat dorpshuis te ver uit het centrum van het dorp ligt en het MFC daardoor minder kansen heeft om uit te groeien tot een nieuw dorpshart en op de gevaarlijk fietsroutes vanuit Hoef en Haag. Met andere woorden de opvattingen van de inwoners zijn niet onderscheidend in de locatiekeuze. **Zie hiervoor bijlage 6 "inspreekreacties VHL-plein 18 januari 2024".**

Inwoners	Stuwruiters	De Boomgaard
Opvattingen over de locatiekeuze	+/-	+/-

3.7 Budget/ontwikkelingskosten

Verwerving



Voor beide locaties moet de gemeente de grond verwerven om te kunnen realiseren. De voorwaarden waaronder de gemeente die kan verwerven zijn echter van geheel andere aard. De kosten voor de locatieontwikkeling lopen daardoor ook zeer uiteen.

Verwerving De Boomgaard

De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg is in bezit van de woningbouwcorporatie Lekstedewonen. Lekstedewonen is bereid tegen gangbare voorwaarden en condities de

grond te verkopen. Graag wil zij verkoop koppelen aan ontwikkelingsmogelijkheden op eigen grondgebied.

Lekstedewonen doet een beroep op de raad om de woningbouwmogelijkheden, zoals opgenomen in de dorps(woon)visie te verruimen. Daarbij wordt gerefereerd aan het belang van de dorpsbewoners dat vraagt om goedkope en betaalbare woningbouw op de korte termijn. Lekstedewonen gaat ervanuit dat woningbouw op korte termijn niet te realiseren is op in de dorps(woon)visie aangegeven locatie. Wij hebben hierboven aangegeven dat ook de buitenstedelijke locatie aan de Achterweg binnen redelijke termijn ontwikkeld kan worden (vanaf 2029). Ook in dit gebied heeft Lekstedewonen eigendom.

De dorps(woon)visie laat woningbouw aan de Vogelenzangeseweg niet toe en ziet alleen woningbouwontwikkeling op de op de huidige locatie ten westen van de Bongerd. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4 en **bijlage 6 notitie 'inspreekreacties VHL-plein 18 januari 2024'.**

Verwerving van De Stuwruiters

De verwerving voor de realisering van een MFC op de locatie Stuwruiters (van eigenaar paardensport 'De Stuwruiters') ligt iets gecompliceerder. Voor een MFC op deze locatie is namelijk een langzaam verkeer verbinding met de Biezenweg zeer gewenst c.q. noodzakelijk. Enerzijds om een fysieke verbinding van het MFC met het dorp te maken en anderzijds om een kortere fietsroute te maken voor schoolgaande kinderen (zie hiervoor paragraaf verkeer). Een fysieke robuuste verbinding tussen de Biezenweg en het dorpshuis vergroot ook de kansen voor het MFC om te kunnen uitgroeien tot een nieuw dorpshart, zoals dit nu ook functioneert aan de Bongerd.

Dat betekent dat we hier naast de gronden van Stuwruiters ook het naastgelegen perceel nodig hebben en dus hebben we te maken met twee eigenaren die elk hun eigen voorwaarden en condities stellen aan hun medewerking.

Om de gronden van de Stuwruiters te kunnen verwerven heeft de vereniging een vraagprijs gesteld waarmee zij een rijhal kunnen realiseren, die dan op hetzelfde perceel gerealiseerd zou moeten worden. De eigenaar van het naastliggende perceel wil wel meewerken aan verkoop, maar dan wel onder de voorwaarden dat er woningen gerealiseerd kunnen worden. Overigens leent een ontwikkeling op de locatie van Stuwruiters zich ook om in dat geval woningen te realiseren aan het oude dorsplint de Biezenweg.

We hebben een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld en hebben met beide partijen een intentieovereenkomst, die nog wel verder uitgewerkt en uit onderhandeld moet worden.

In bijlage 7 is een stedenbouwkundige situatieschets voor een MFC in De Boomgaard opgenomen. In bijlage 8 is een stedenbouwkundige situatieschets voor een MFC op de locatie van de Stuwruiters opgenomen.

Kosten voor de locatieontwikkeling

Deze geheel verschillende eigendomssituatie zorgt ook voor een groot verschil in de kosten van locatieontwikkeling. De kosten voor de locatieontwikkeling van de Stuwruiters komt neer op ongeveer € 4,4 miljoen (excl. BTW) en de kosten voor de locatieontwikkeling in De Boomgaard komen uit op ongeveer € 2,3 miljoen (excl. BTW). Dit verschil heeft te maken met de aankoop van meer grond, verschil in aankoopprijs en meer ontwikkelkosten (meer watercompensatie, meer infrastructuur etc.).

Zie hiervoor bijlage 9 'indicatie grondkosten locaties MFC Hagestein 4 d.d. 9 april 2024

Budget /Ontwikkelingskosten	Stuwruiters	De Boomgaard
Verwerving	-/-	+/-
Kosten locatieontwikkeling	-/-	+/+

3.8 Conclusie/De afwegingsmatrix

Een locatiekeuze voor De Boomgaard biedt veel voordelen. Het ligt centraler in het dorp, in een mooie groene omgeving zonder de druk van het naastliggende bedrijventerrein en snelweg, het biedt kansen om gebied groen in te passen en de plas toegankelijk te maken voor de dorpsbewoners. Ook voor het dorpshuis lijkt een MFC in De Boomgaard aantrekkelijker dan op de locatie van Stuwruiters. Het ligt namelijk centraler in het dorp en bovendien aan een doorgaande recreatieve fietsroute, wat gunstig is voor het horecapunt in het dorpshuis.

Grootste probleem vormt de verkeersdruk als gevolg van schoolgaande kinderen en de kinderopvang. Bij een keuze voor De Boomgaard wordt de verkeersdruk de komende jaren alleen maar hoger en zal pas na 2035/2036 afnemen.

De uiteindelijk verkeersdruk zal lager worden dan nu het geval is, maar zal op een hoog niveau blijven. Deze hoge verkeersdruk heeft ook blijvend invloed op de leefbaarheid voor de bewoners in het dorp en met name voor de bewoners in de Dorpsstraat.

3.1 Tijdsdruk	Stuwruiters	De Boomgaard
Bestemmingsplan	-/-	+/-
Procesrisico	-/-	+/-
3.2 Verkeer	Stuwruiters	De Boomgaard
Bereikbaarheid auto	+/+	+/-
Bereikbaarheid fietsers/voetgangers	+/+	+/-
Veiligheid fietsers/voetgangers	+/+	-/-
Mogelijkheden tot verbetering	+/+	+/-
Alternatieve maatregelen		+/-
3.3 Ruimtelijk	Stuwruiters	De Boomgaard
Archeologie / cultuurhistorie	+/-	+/-
Ruimtelijke impact	-/-	-/-
Openheid	-/-	+/-
Kansen	+/-	+/+
3.4 Wonen	Stuwruiters	De Boomgaard
Keuze voor bouwlocatie	+/-	+/-
Termijn van woningbouwontwikkeling	+/-	+/-
3.5 Leefbaarheid	Stuwruiters	De Boomgaard
Groene omgeving	+/-	+/+
Milieudruk	-/-	+/-
Verkeer	+/+	-/-
3.6 Inwoners	Stuwruiters	De Boomgaard
Opvattingen over de locatiekeuze	+/-	+/-
3.7 Budget /Ontwikkelingskosten	Stuwruiters	De Boomgaard
Verwerving	-/-	+/-
Kosten locatieontwikkeling	-/-	+/+

Ook de verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen kan in de ogen van het college beter gewaarborgd worden bij een keuze voor de Stuwruiters. Er vindt geen menging van fietsverkeer met autoverkeer plaats en de schoolroutes zijn veiliger voor de fietsende kinderen en eventueel ook nog te verbeteren.

Er zijn twee belangrijke nadelen aan een keuze voor de Stuwruiters. Zo schat het college het procesrisico (met de kans op vertraging) groter in bij een keuze voor de Stuwruiters dan bij een keuze voor de Boomgaard. Dit heeft aan de ene kant te maken met de ligging nabij bedrijventerrein, snelweg en rijhal en aan de andere kant met de omvang van het programma. Er moet immers ook een rijhal gerealiseerd worden en die moet gerealiseerd zijn voordat gestart kan worden met de bouw van het MFC. Hoe dit procesrisico ingeschat moet worden blijft lastig omdat het dorp de bewoners verdeeld zijn over de voorliggende keuze.

Naast het procesrisico zijn ook de kosten voor de ontwikkeling van een MFC op de locatie van Stuwruiters een nadeel. De kosten voor de ontwikkeling op de locatie van de Stuwruiters liggen aanzienlijk hoger dan de kosten voor de ontwikkeling van de Boomgaard.

Alles afwegend heeft het college de voorkeur voor een MFC op de locatie van de Stuwruiters. Daarmee wordt in de ogen van het college het belangrijkste vraagstuk in Hagestein opgelost, namelijk het verkeersvraagstuk en wordt rechtgedaan aan de functie van een breder MFC voor Hagestein én Hoef en Haag.

HOOFDSTUK 4 Financiën.

Het realiseren van een MFC met een dorps huis, een sportzaal, school voor 300 leerlingen, ruimte voor 2 groepen kinderdagopvang, BSO en een peuterspeelzaalgroep vraagt een investering van € 13,9 miljoen (incl. BTW). Dit is exclusief de kosten voor de locatieontwikkeling (zie ook paragraaf 3.7) en de inrichting van de buitenruimte van het MFC. In de meerjarenbegroting is, gebaseerd op (D)IHPO, een voorziening van € 5,5 miljoen opgenomen voor de bouw van de school. Dit bedrag omvat alleen de bouw van de school.

In onderstaande tabel zijn de totale investeringskosten opgenomen voor een MFC op de locatie van de Stuwruiters dan wel in De Boomgaard.

	Totale kosten	Totale kosten
Indicatiekosten MFC (Stuwruiters met sportzaal)	incl. BTW	excl. BTW
stichtingskosten (incl. architect, adviseurs en voorbereidingen)	€ 13.947.500	€ 11.526.860
locatieontwikkeling	€ 5.300.000	€ 4.380.165
inrichtingspeelplaatsen (school en kinderdagverblijf)	€ 390.000	€ 322.314
Totaal geraamde investering MFC (stuwruiters met sportzaal)	€ 19.637.500	€ 16.229.339

	Totale kosten	Totale kosten
Indicatiekosten MFC (Boomgaard met sportzaal)	incl. BTW	excl. BTW
stichtingskosten (incl. architect, adviseurs en voorbereidingen)	€ 13.947.500	€ 11.526.860
locatieontwikkeling	€ 2.802.307	€ 2.315.956
inrichtingspeelplaatsen (school en kinderdagverblijf)	€ 390.000	€ 322.314
Totaal geraamde investering MFC (Boomgaard met sportzaal)	€ 17.139.807	€ 14.165.130

Inclusief de locatiekosten komt de gevraagde investering voor een MFC op de locatie van de Stuwruiters neer op € 19, 6 miljoen (incl. BTW). Bij een keuze voor de Stuwruiters is er dus nog geen dekking voor € 14,1 miljoen (incl. BTW). In de begroting 2024-2027 is al rekening gehouden met de kapitaallasten van de nieuwbouw voor de OBS Meester Vos van €5,5 miljoen. Bij een keuze voor de Stuwruiters is er nog geen dekking voor een extra investering van € 14,1 miljoen (incl. BTW). Dit betekent een extra kapitaallast vanaf 2028 van € 423.000.

In Bijlage 10 '20240420 opties MFC Hagestein financieel' is een specificatie opgenomen voor de verschillende opties.

Bijlagen

Bijlage 1 "20240420 financiële onderbouwing sportzaal-gymzaal.

Bijlage 2 'Planning ontwikkeling MFC

Bijlage 3 'Memo Verkeerskundige afweging MFC Hagestein v2 20231215'

Bijlage 4 'Oplegnotitie Verkeerskundige afweging MFC Hagestein def'.

Bijlage 5 'Eindconclusie snelkook gemeente Vijfheerenlanden-Hagestein'

Bijlage 6 'Notitie 'inspreekreacties VHL-plein 18 januari 2024'.

Bijlage 7 'Stedenbouwkundige situatieschets voor een MFC in De Boomgaard'

Bijlage 8 'Stedenbouwkundige situatieschets voor een MFC op de locatie Stuwruiters'.

Bijlage 9 Niet **openbaar** 'Indicatie grondkosten locaties MFC Hagestein 4 d.d. 9 april 2024'

Bijlage 10 **Niet openbaar** '20240420 opties MFC Hagestein financieel'