

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1071243

Onderwerp:

MFC Hagestein/ Locatiekeuze en programma

Vergaderdatum raad: 5 juni 2024

Geheim: Nee

Steller: Gonnie van den Dungen

Portefeuillehouder: Wethouder Bel

Beslispunten

1. Een Multifunctioneel Centrum (MFC) te bouwen met daarin opgenomen vervangende nieuwbouw voor OBS Meester Vos voor 300 leerlingen, twee groepen kinderdagopvang, één peuterspeelzaalgroep, een dorps huis en sportzaal;
2. Dit MFC te realiseren op de locatie van de paardensportvereniging De Stuwruiters aan de Hoefslag in Hagestein;
3. Het bestaande voorbereidingskrediet van € 414.000 voor de vervangende nieuwbouw met € 1,2 miljoen te verhogen tot € 1.614.000;
4. Bijbehorende rentelasten € 6.000 vanaf 2025 te verantwoorden op de kostenplaats onderwijs-huisvesting;
5. De extra investering voor de realisering van het MFC van €14,1 miljoen op te nemen in de investeringsplanning jaarschijf 2025 en de bijbehorende kapitaallasten van € 423.000 te verantwoorden in de meerjarenbegroting 2025-2028 vanaf 2028 op de kostenplaats onderwijs-huisvesting
6. De investering in de nieuwbouw van de OBS Meester Vos van € 5,5 miljoen nu opgenomen in de begroting 2024-2027 jaarschijf 2027, en bijbehorende kapitaallasten toe te voegen aan de hierboven genoemde extra investering voor het realiseren van het MFC Hagestein.

Inleiding

De raad wordt gevraagd een besluit te nemen over een MFC in Hagestein en voor een locatie waar dat MFC gerealiseerd zou moeten worden.

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/functies moet het MFC omvatten. De tweede vraag is op welke locatie dat 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 meest logische locatie op of nabij de huidige locatie van de OBS Meester Vos en de THV2 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 en één peuterspeelzaalgroep. De keuze voor deze omvang heeft te maken met het aantal leerlingen op de lange termijn (de school staat er immers minimaal 40 jaren), met de balans binnen de school en een evenwichtige verdeling van leerlingen tussen beide scholen (zie hiervoor bijgevoegde notitie 'de Afwegingsmatrix, hoofdstuk 1).

Voor wat betreft het programma/de 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 gekomen of in plaats van de gymzaal een sportzaal gerealiseerd moet worden. De voorkeur van het college gaat uit naar een MFC met dorpshuis én sportzaal (zie onderstaande argumenten en bijgevoegde notitie 'De Afwegingsmatrix').

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 bijgevoegde notitie. Het college kent veel gewicht toe aan een goede en veilige verkeersafhandeling in het dorp. Het verkeersprobleem is veelvuldig genoemd in het participatietraject in het kader van de dorps(woon)visie. Wij stellen voor te kiezen voor de locatie van De Stuwruiters (zie bijgevoegde notitie 'de afwegingsmatrix' voor de totale weging).

Samenhang met de dorps(woon)visie Hagestein

Ten tijde van het traject van de ontwikkeling van het MFC Hagestein, is de dorps(woon)visie Hagestein tot stand gekomen. Het kon niet anders dan dat bij de dorps(woon)visie ook de locatie van het MFC aan de orde is geweest en gespreksonderwerp was van de inwoners. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in twee opties voor de locatie van het MFC, die beide zijn benoemd in de dorps(woon)visie. Vanwege de samenhang tussen de dorps(woon)visie (en het vervolg op de visie) worden het voorstel voor een MFC in Hagestein en de dorps(woon)visie in dezelfde cyclus aangeboden (zie hiervoor voorstel aan de raad onder zaaknummer 1112525).

Beoogd effect

- Behoud en versterken van de leefbaarheid van Hagestein;
- Voldoende onderwijshuisvesting voor kinderen uit Hagestein en Hoef en Haag;
- Het voortbestaan van het dorpshuis, een sociale ontmoetingsplaats in Hagestein;
- Grotere en meer accommodatie voor sportverenigingen in Vianen, Hoef en Haag en Hagestein;
- Een meerwaarde creëren door het samengaan van onderwijs, sport en ontmoetingsruimte;
- Efficiënter ruimtegebruik;
- Voordeel voor de samenhang en synergie van de diverse verenigingen en maatschappelijke organisaties;
- Een energiezuinig gebouw waardoor exploitatiekosten afnemen.



Argumenten

1.1 *Op de bouw van de school staat enorme tijdsdruk.*

Op 1 juli 2027 moet de school gereed zijn. Wanneer de school later wordt opgeleverd, moet voorzien worden in tijdelijke huisvesting. Dat is niet alleen een tijdrovend proces, maar kost ook veel geld. Met dit voorkeursbesluit kunnen we de voorbereidingen in gang zetten, een architect werven en de ruimtelijke kaders voor de locatie verder uitwerken. Zie verder Bijlage 2 planning MFC 2 locaties 20240420.

1.2 *De bouw van een sportzaal heeft de voorkeur boven de bouw van een gymzaal.*

In het budget van € 5,5 miljoen voor vervangende nieuwbouw van OBS Meester Vos is geen rekening gehouden met de bouw van een gymzaal of een sportzaal. Toen het meerjarenprogramma voor onderwijshuisvesting werd opgesteld in 2020 was het uitgangspunt dat de school op de huidige locatie herbouwd zou worden. De huidige gymzaal (onlosmakelijk verbonden aan het dorpshuis) zou voor een aantal jaren nog voldoen. Inmiddels is duidelijk dat het dorpshuis en de gymzaal zijn verouderd en niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. 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 wordt.

Het is echter de vraag of we hier in plaats van een gymzaal een sportzaal zouden moeten realiseren. Een gymzaal heeft de afmetingen van 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.

De voordelen zijn:

- Er kan voorzien worden in de behoefte aan meer binnensportaccommodaties. Het laatste rapport laat zien dat er een groeiende behoefte is aan binnensportaccommodaties in de driehoek Vianen, Hagestein en Hoef en Haag. Met name als gevolg van de groei van Hoef en Haag. Er zijn verschillende mogelijkheden om in deze behoefte te voorzien, maar een sportzaal als onderdeel van MFC is financieel de meest aantrekkelijke en kan in de tijd het makkelijkst gerealiseerd worden. Zie hiervoor ook de notitie 'De Afwegingsmatrix'.
- Een sportzaal als onderdeel van het MFC is financieel voordeliger en efficiënter dan een zelfstandige sportzaal (Zie Bijlage 1 '20240420 financiële onderbouwing sportzaal-gymzaal').
- Door dorpshuis en sportzaal in een gebouw onder te brengen kan dagelijks beheer bij de dorpshuisbeheerder ondergebracht worden.
- Sportzaal en dorpshuis in één gebouw betekent een belangrijke inkomstenbron voor de dorpshuisbeheerder.

Belangrijkste nadelen zijn:

- Extra verkeersdruk in Hagestein.
- Een sportzaal is duurder dan een gymzaal, maar in combinatie met het MFC goedkoper dan een zelfstandige sportzaal.

De onderbouwing van deze voor- en nadelen kunt u teruglezen in de notitie 'De Afwegingsmatrix'. Een financiële onderbouwing van de verschillende varianten kunt u vinden in Bijlage 1 '20240420 financiële onderbouwing sportzaal-gymzaal'.

1.3 *Het heeft de voorkeur om nu te investeren in een dorpshuis als onderdeel van het MFC.*

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 Dorpshuis De Biezen (analoog aan het sportaccommodatiebeleid), dat er gemeenschappelijke ruimten voor school en dorps huis komen 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.

Belangrijkste voordelen van een investering in de bouw van een dorps huis als onderdeel van het MFC:

- Zonder investering zal het voortbestaan van het dorps huis onder druk komen te staan, omdat het gebouw ernstig is verouderd en moet worden gerenoveerd;
- Met de bouw van een MFC met gymzaal of sportzaal zullen belangrijke inkomsten voor het dorps huis wegvallen;
- Er ontstaan kansen op een doelmatige beheerconstructie voor gymzaal/sportzaal;
- Er ontstaan kansen op efficiënt ruimtegebruik.

•

Belangrijke nadelen en risico 's zijn:

- Er ontstaat een financieel nadeel voor de begroting;
- Een investering in een dorps huis in Hagestein loopt vooruit op het op te stellen beleid voor sociale ontmoetingsplaatsen;
- Gesprekken met het dorps huis leiden niet op tijd tot gewenst resultaat.

2.1 Alles afwegend heeft de locatie van De Stuwruiters de voorkeur voor het realiseren van een MFC.

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.

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 dorps huis 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 dorps huis.

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.

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.

In de ogen van het college wegen de voordelen niet op tegen de nadelen en adviseert de raad de voorkeur te geven aan de Stuwruiters.

2.2 De ontwikkelkosten van een MFC op de locatie van De Stuwruiters zijn hoger dan de ontwikkelkosten in De Boomgaard.

De ontwikkelkosten voor De Boomgaard worden op dit moment geraamd op € 2,8 miljoen (incl. BTW) en de ontwikkelkosten voor De Stuwruiters op € 5,3 miljoen (incl. BTW, een verschil van € 2,5 miljoen). Dit gaat uit van eenzelfde programma, dus ook een sportzaal i.p.v. een gymzaal. Dit zijn de kosten exclusief de investeringskosten voor gebouw. Het verschil is terug te voeren op extra m2 grond om de ontsluiting met de rotonde en de Biezenweg te realiseren en de watercompensatie te realiseren voor zowel het MFC als het nieuw te realiseren bouwwerk voor De Stuwruiters en een hogere vraagprijs voor de grond. Zie verder notitie 'De Afwegingsmatrix MFC Hagestein'.

De hogere ontwikkelkosten zijn volgens het college gerechtvaardigd omdat hiermee een belangrijk probleem in Hagestein opgelost wordt.

2.3 De onderhandelingen met diverse partijen vergen geheimhouding op een aantal ter beschikking gestelde documenten.

Het college heeft in de voorbereiding bij de gesprekken met de belanghebbenden (grondeigenaren, dorps huis, projectontwikkelaar) nog geen definitieve afspraken kunnen vastleggen. Gesprekken lopen nog. Wij willen met name de belangen van partijen die betrokken zijn bij locaties niet beschadigen en ook de positie van de gemeente in deze onderhandelingen niet nadelig beïnvloeden.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet kan het college een verplichting tot geheimhouding opleggen voor informatie die bij dat orgaan berust. Het college heeft met inachtneming van artikel 5.1, tweede lid onder b. van de Woo geheimhouding opgelegd op de notitie Bijlage 9 (Indicatie grondkosten locatie MFC Hagestein 4), de notitie Bijlage 10 (20240420 opties MFC Hagestein financieel) en Bijlage 12 (20240429 SOW - Advies Schadeloosstelling Stuwruiters_Concept).

Na verstrekking van deze geheime stukken aan de raad is alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen (artikel 89, vierde lid Gemeentewet).

De geheimhouding dient voort te duren tot het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor de bouw van het MFC. Dan is de contractering rond, is de haalbaarheid van een van beide locaties aangetoond en kan tot uitvoering worden overgegaan. In het raadsvoorstel tot vaststelling van het uitvoeringskrediet zal te zijner tijd dus eveneens worden voorgesteld de geheimhouding op de drie documenten op te heffen.

3.1 en 4.1 De kosten voor de voorbereiding van een MFC zijn hoger dan de kosten van voorbereiding van een school.

In 2020 is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor de bouw van een school van € 410.000. De totale investering van de school werd destijds geraamd op ruim € 4 miljoen (incl. BTW, excl. de grond). De investering van een MFC met sportzaal en dorps huis wordt nu, afhankelijk van de locatiekeuze, geraamd op € 19,6 miljoen. Daarom stellen wij voor het voorbereidingskrediet te verhogen tot € 1,6 miljoen. Zie verder ook de paragraaf over financiën en



de bijlage met de onderbouwing van de voorbereidingskosten.

5.1 en 6.1 Met deze besluiten kan er met de totale investering rekening worden gehouden in de begroting 2025-2028, jaarschijf 2025.

Een keuze voor de locatie van de Stuwruiters en een MFC met dorpshuisfunctie en sportzaal vraagt om een totale investering van totaal € 19,6 miljoen (zie ook Bijlage 10 20240420 opties MFC Hagestein financieel). Tot nu toe is er rekening gehouden met een investering van € 5,5 miljoen voor de vervangende nieuwbouw van de OBS Meester Vos. Start van de bouw is voorzien in 2026 Eind 2025 zal een investeringsvoorstel aan de raad worden aangeboden.

In de meerjarenbegroting 2025-2028, jaarschijf 2025 moet rekening worden gehouden met deze extra investering. In de begroting 2024-2027 is rekening gehouden met de kapitaallasten van de nieuwbouw voor de OBS Meester Vos school van € 5,5 miljoen, investeringen jaarschijf 2027. Omdat de investering in 2025 gevraagd zal worden, zal de investering van € 5,5 miljoen opgenomen moet worden in de meerjarenbegroting 2025-2028, jaarschijf 2025 en toegevoegd moeten worden aan de gevraagde extra investering van € 14,1 miljoen.

De extra investering betekent een extra kapitaallast vanaf 2028 van € 423.000.

Risicoparagraaf

1.1 De raad besluit niet te investeren in dorpshuisfunctie en sportzaal.

Als de raad besluit niet te investeren in een dorpshuisfunctie en sportzaal zoals voorgesteld bestaan er twee risico's:

- De dorpshuisfunctie komt onder druk te staan.
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. 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. Wanneer gekozen wordt om nu niet te investeren in een dorpshuisfunctie komt deze onder druk te staan.
- De noodzakelijke investering in binnensportaccommodatie is uiteindelijk duurder en laat langer op zich wachten.
Het bouwen van een zelfstandige sportzaal is duurder dan wanneer deze gerealiseerd wordt in combinatie met dorpshuis en school. Het verschil is bijna € 900.000 incl. BTW. Bovendien hebben we nu de kans om in deze behoefte te voorzien en is een locatie beschikbaar. Zie hiervoor Bijlage 1 20240420 financiële onderbouwing sportzaal-gymzaal.

1.2 Verder uitstel van bouw van de school geeft huisvestingsproblemen.

Het schoolbestuur O2A5 heeft positief meegedacht met de ontwikkeling van een MFC inclusief dorpshuis en heeft begrip voor de daardoor opgelopen vertraging. Echter, met de snelle groei van het aantal leerlingen uit Hoef en Haag wordt een piek aan leerlingen verwacht, die kan worden opgevangen in de huidige Meester Vosschool, THV2 (De Kijk) en straks de nieuwbouw Meester Vos. Zonder snelle start van de nieuwbouw zal extra tijdelijke huisvesting moeten worden gerealiseerd.

2.1 De provincie wil niet meewerken aan de voorgestelde locatie.

De provincie neemt pas een definitief standpunt in tijdens de bestemmingsplanprocedure. Als de provincie niet mee wil werken aan een van de voorgestelde locaties kan er vertraging optreden en bestaat het risico dat de school niet op tijd in gebruik genomen kan worden. We proberen dat te



voorkomen door regelmatig met de provincie hierover te overleggen. In een snelkookpansessie op 29 februari (intern overleg van de provincie) zijn de twee locaties voorgelegd en beide door de provincie beoordeeld als kansrijk met de aantekening dat elke locatie zijn eigen aandachtspunten heeft. Zie hiervoor Bijlage 5 'Eindconclusie snelkook gemeente Vijfheerenlanden- Hagestein'.

2.2. *Vertraging door planologisch proces.*

Voor de locatie De Stuwruiters evenals voor de locatie De Boomgaard moet een omgevingsplan worden opgesteld of een procedure voor een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit-afwijking omgevingsplan) worden doorlopen. Aan een dergelijke procedure zitten procesrisico's. Voor de locatie stuwruiters hangen die samen met de nabijheid van snelweg, bedrijventerrein en een rijhal voor de paardensportvereniging in een gebied wat volgens veel mensen juist een open gebied moet blijven. Bezwaar en beroep kunnen leiden tot vertraging. Zie ook de notitie 'De afwegingsmatrix' paragraaf 3.1.

2.3 *Risico op staatssteun.*

Hierboven hebben we betoogd dat de kosten voor de ontwikkeling van een MFC op de locatie van De Stuwruiters hoger zijn dan de kosten voor de ontwikkeling op de locatie in De Boomgaard aan de Vogelenzangseweg. Oorzaak hiervan is onder andere een hogere grondprijs, De vraag is of er hier sprake kan zijn van staatssteun.

Er is sprake van staatssteun in de zin van het Europees recht wanneer voldaan wordt aan de vijf cumulatieve staatssteuncriteria, zoals genoemd in artikel 107, lid 1 van het VWEU:

- De steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- De steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- Deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- De maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- De maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en leidt/dreigt te leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

De paardensportvereniging De Stuwruiters is geen onderneming. Een vereniging zou, afhankelijk van haar activiteiten ook als onderneming in het kader van staatssteun kunnen worden aangemerkt. Je kan dus niet alleen naar aanleiding van het feit dat sprake is van een vereniging zeggen dat er geen staatssteun kan zijn.

We hebben in dit geval onderzocht of er mogelijk sprake zou kunnen zijn van staatssteun en moeten tot de conclusie komen dat er geen sprake is van staatssteun.

Zie bijgevoegde advies van De Lorijn.

2.4 *Wet markt en overheid.*

De Wet markt en overheid gaat over eerlijke concurrentie tussen ondernemende overheden en particuliere ondernemingen. Bij de verhuur en het exploiteren van de sociale ontmoetingsplaats en de sportzaal heeft de gemeente te maken met deze wet, naast de regels m.b.t. staatssteun en het Didam-arrest. Hoe bij de verhuur en exploitatie invulling wordt gegeven aan deze regelgeving en uiteindelijk landt in de verschillende overeenkomsten is geen onderdeel van dit besluit, dat alleen gaat over het programma en de locatie. Dit is een volgende fase aan de orde.

2.5 *Didam-arrest.*

Bij de voorgenomen verhuur aan de Stichting Dorpshuis De Biezen geldt op grond van het Didam-arrest de verplichting om mededingingsruimte te bieden. Deze hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.



Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit besluit heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking. In het ontwerp van het MFC zal rekening worden gehouden met mensen met een beperking en de toegankelijkheid voor deze groep mensen worden gegarandeerd.

Betrokkenheid pers

Informeren via persbericht.

Financiële paragraaf

Vorbereidingskrediet

Op 16 juni 2020 is op basis van het eerder vastgesteld (D)IHPO een voorbereidingskrediet van € 414.500 ter beschikking gesteld voor de vervangende nieuwbouw van de OBS. Mr. Vos. Dit is 10% van de toen verwachte investeringskosten voor de vervangende nieuwbouw.

Wij vragen nu het voorbereidingskrediet op te hogen met € 1,2 miljoen, zodat het totale voorbereidingskrediet € 1,6 miljoen bedraagt, iets minder dan 10% van de te verwachten investering.

Met het voorbereidingskrediet kunnen we alle stappen doorlopen tot en met aanbesteding van het werk. Hierbij gaan we uit van een traditionele manier van ontwikkelen: programma van eisen => (voor)ontwerp => definitief ontwerp => technisch ontwerp => aanbesteding => realiseren. Op dit moment wordt nog geen definitieve keuze gemaakt voor de wijze van ontwikkelen. Dit kan gedurende het proces nog veranderen. We verwachten eind 2025 een voorstel voor een uitvoeringskrediet aan de raad te kunnen voorleggen.

In bijlage 11 vindt u een onderbouwing voor deze voorbereidingskosten.

Op het voorbereidingskrediet wordt niet afgeschreven. De rentelasten bedragen € 6.000 per jaar en worden verantwoord op kostenplaats onderwijshuisvesting vanaf jaar 2025. Hiervoor is geen dekking in de begroting 2024-2027.

Als de investering door gaat dan gaan de voorbereidingskosten mee in de kredietaanvraag en worden aansluitend geactiveerd en afgeschreven. Voorwaarde is dat de samenhangende voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen worden aangemerkt of als een bijdrage aan activa in eigendom van derden. Als de investering niet doorgaat dan worden de voorbereidingskosten in één keer afgeschreven. De kosten komen dan ten laste van de exploitatie.

Investeringskrediet

In de begroting 2024-2027 is al rekening gehouden met de kapitaallasten van de nieuwbouw voor de OBS Meester Vos van € 5,5 miljoen. Hierbij is alleen rekening gehouden met een investering voor de nieuwbouw van de school (excl. de gymzaal) en is gerekend exclusief de verwerving van gronden.

Een keuze voor de locatie van De Stuwruiters en een MFC met dorpshuisfunctie en sportzaal vraagt om een investering van € 19,6 miljoen (zie ook Bijlage 10 20240420 opties MFC Hagestein financieel). Er is nog geen dekking voor een extra investering van € 14,1 miljoen (incl. BTW). Dit betekent een extra kapitaallast vanaf 2028 van € 423.000.

Deze extra kapitaallast van € 423.000 is niet opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit betekent dat er voor de ombuigingsoperatie vanaf 2028 € 423.000 extra omgebogen moet worden.

Tegenover deze jaarlijkse kapitaallasten staan ook inkomsten uit de verhuur van de ruimtes voor kinderdagopvang, peuterspeelzaalgroep, sportzaal, het dorpshuis en ruimte voor



dorpshuisactiviteiten. Daarbij zullen naar verwachting de huuropbrengsten uit de sportzaal en de ruimte voor dorpshuisactiviteiten niet kostendekkend zijn.

Bij het investeringsvoorstel aan de raad zal t.z.t. een investerings- en dekkingsvoorstel worden gedaan. De verwachting is dat dit investeringsvoorstel in 4e kwartaal van 2025 richting de raad komt.

Participatieparagraaf

De locatiekeuze voor het MFC was een van de vraagpunten in de dorps(woon)visie Hagestein, waarvoor een intensief participatieproces is doorlopen. In de dorps(woon)visie zijn uiteindelijk twee locaties opgenomen, de locatie van de paardensportvereniging De Stuwruiters en de locatie aan de Vogelenzangseweg in De Boomgaard.

Bij de bouw van het MFC zijn O2A5 (OBS Meester Vos), dorpshuis De Biezen, Dichtbij kinderopvang en BSO Wijs betrokken. Tezamen met de gemeente nemen zij deel aan de werkgroep, respectievelijk de stuurgroep voor de bouw van het MFC. Zij stellen het programma van eisen op, zijn verantwoordelijk voor de architectenselectie en verderop in het proces ook voor de aanbesteding van de architect en bouw uiteindelijk uitvoerende aannemer.

Duurzaamheidsparaagraaf

Een ontwikkeling van een MFC is noodzakelijk in Hagestein. Door voor de locatie De Stuwruiters te kiezen wordt het verkeer van de schoolspits geweerd uit het dorp. Dit komt het woon- en leefklimaat in het dorp ten goede, minder autoverkeer door het dorp, minder stilstaand verkeer. De locatie in De Boomgaard vergt door zijn ligging nabij de recreatieplas en zijn ligging onder aan de Dijk meer aandacht voor een goede landschappelijke inpassing, terwijl de locatie van De Stuwruiters landschappelijk sterk kan verbeteren. Uiteraard is dit allemaal uitwerking van het plan.

Communicatieparagraaf

Het besluit van de gemeenteraad wordt met de pers gedeeld via een persbericht. Daarnaast zullen de twee dorpsverenigingen van Hoef en Haag en Hagestein per mail geïnformeerd worden. Direct betrokkenen, zoals bijvoorbeeld de school, het dorpshuis en de kinderopvang, worden rechtstreeks geïnformeerd. Er wordt een communicatieplan opgesteld voor de voorbereidings- en realisatiefase.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich



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'
- Bijlage 11 '20240419 Onderbouwing voorbereidingskrediet'
- Bijlage 12 **Niet openbaar** 'Advies staatssteun door de Lorijn'

