

Nummer:

504356/504366

Behandeld door:

A.B. Quaak

Datum:

26 maart 2019

Agendapunt:**Onderwerp:**

Locatieanalyse toekomstige gemeentelijke huisvesting

Geachte raad,

Samenvatting:

Door de gemeenteraad is op 2 oktober 2018 besloten om een aantal locaties te onderzoeken in het kader van de toekomstige gemeentelijke huisvesting. Het college heeft hiervoor een locatieanalyse op laten stellen. Door een brede afspiegeling van de Renswoudse samenleving is middels de klankbordgroep meegedacht bij de totstandkoming hiervan.

Op basis van deze locatieanalyse heeft het college een matrix opgesteld om te komen tot een voorkeursoptie. Voorgesteld wordt om de toekomstige gemeentelijke huisvesting op Dorpsstraat 4 (huidige locatie) te houden, waarbij het voorste, historische deel, gerenoveerd wordt en op het achterste deel sloop en nieuwbouw plaats vindt. Tijdens de (ver)bouwwerkzaamheden zal gebruik gemaakt moeten worden van tijdelijke huisvesting.

Inleiding

Op 2 oktober 2018 is door de gemeenteraad besloten om een aantal locaties te onderzoeken op mogelijkheden om het toekomstige gemeentehuis te realiseren. Hiervoor zijn in hetzelfde besluit de uitgangspunten vastgesteld. Daarnaast is besloten om conform het vastgestelde communicatie- en participatieplan het proces voor de locatieanalyse in te richten.

Aanvullend is een amendement aangenomen waarin besloten is om het advies inzake de sturingsfilosofie (voor zover van invloed op de huisvestingsvisie) te betrekken bij de locatieanalyse. En indien de voorkeursoptie leidt tot functieverlies van het huidige gemeentehuis (Dorpsstraat 4), het college met een alternatieve optie komt voor de invulling van het (dan voormalige) gemeentehuis.

Het overzicht van de in dat besluit genoemde locaties is tot stand gekomen in een open proces waarbij iedere bewoner van Renswoude is uitgenodigd om mee te denken.

Voor de uitwerking van de locatieanalyse is aan inwoners gevraagd zich aan te melden voor de klankbordgroep. Een aantal inwoners heeft hiervan gebruik gemaakt. Naast hen hebben vertegenwoordigers van Ondernemersvereniging Renswoude, Historische Vereniging Oud Renswoude en de Bibliotheek ZOUT deelgenomen aan de klankbordgroep. De klankbordgroep is drie keer samen gekomen om het proces en de concept documenten te bespreken. Dit heeft geresulteerd in hun advies aan het college om te kiezen voor variant 1 (Dorpsstraat 4 met sloop en nieuwbouw en renovatie van het historische voorste gedeelte) als nieuwe locatie voor het gemeentehuis. Zie bijlage 3.

De gemeentelijke organisatie is periodiek op de hoogte gebracht van de voortgang. Daarnaast is door een aantal medewerkers van de verschillende disciplines inhoudelijk feedback gegeven op de concept documenten.

Met de bijgevoegde locatieanalyse (bijlage 1) is een zo objectief mogelijke benadering gekozen om de genoemde varianten te beoordelen. Als eerste is beoordeeld of het beoogde programma zou passen op de betreffende locatie (stap 1 t/m 3 in de locatieanalyse). Hieruit volgt dat van de 22 locaties er 10 zijn afgefallen.

In overeenstemming met de klankbordgroep is besloten om een 23ste variant toe te voegen, te weten de combinatie van Barneveldsestraat 2 en Beukenlaan 2.

Naar aanleiding van het rapport over de sturingsfilosofie is opdracht verstrekt aan bureau Berenschot om te komen tot een organisatieadvies. De uitkomsten van hun advies betreffende de ruimtelijke impact is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat het PVE van Veldhoen+Company naadloos aansluit op de geformuleerde stip op de horizon ten aanzien van de gemeentelijke organisatie.

Afwegingen en voorkeursoptie

In onderstaande tabel zijn de 13 overgebleven varianten vergeleken. Per thema waarop een afweging is gemaakt wordt hieronder een toelichting gegeven.

Ruimtelijke inpassing

Er is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van een gemeentehuis op het perceel van de betreffende variant. Varianten op (de rand van) een bedrijventerrein scoren matig i.v.m. de inpassing qua milieuoverlast. Varianten in een woonwijk (4,7,17) scoren wel voldoende (aangegeven met een 0), er dient extra gelet te worden op de inpassing en het voorkomen van overlast door de toename van verkeersbewegingen. Voor variant 3 en 6 geldt specifiek dat er op dit moment al een tekort aan parkeerplaatsen wordt ervaren. Variant 13 scoort goed i.v.m. het verplaatsen van een autobedrijf uit de woonomgeving, maar nadeel is weer de ontsluiting op de Dorpsstraat en het mogelijk wildparkeren.

Investing

In bijlage 3 van de locatieanalyse is een raming opgenomen van de waarde van de verschillende betrokken percelen. Een gedeelte van deze percelen is gemeentelijk eigendom. Hiermee ontstaat dan de zgn. gemeoede grondwaarde. Deze is van toepassing voor een vergelijk op stichtingskostenniveau. Ten aanzien van de investering geldt dat wanneer bv. gekozen wordt voor Molenstraat 12, de gronden weliswaar eigendom zijn van de gemeente, maar dat elders weer grond gekocht moet worden voor de bouw van een nieuwe gemeentewerf. Uitsluitend wanneer gekozen wordt voor een variant waar de huidige locatie voor het gemeentehuis in voor komt (variant 1, 5, 6 of 7), geldt dat de investering verlaagd kan worden met de waarde van het betreffende gronddeel op Dorpsstraat 4.

De waarde die voor verkoop van Dorpsstraat 4 aangehouden kan worden is sterk afhankelijk van de nieuwe functie. Aangehouden is een opbrengst van € 640.000,-- bij volledige verkoop en € 450.000,-- bij de varianten 5, 6 en 7 (de combinatievarianten).

Alle varianten die een geheel (10) of gedeeltelijke (1, 5, 6, 7) renovatie omvatten hebben hoge stichtingskosten. Dit betreft ook de percelen met een hoge aankoopwaarde, waarbij het opstal gesloopt dient te worden (13, 21 en 23). Voor variant 3 en 4 is de grondwaarde sterk afhankelijk van de overige ontwikkelmogelijkheden op het perceel.

Exploitatie

De exploitatiekosten zijn sterk afhankelijk van de bouwkosten. De afschrijving op het opstal bepaalt voor het grootste deel de exploitatielasten. Bij nieuwbouw kan eenvoudiger gekozen worden voor een duurzaam en onderhoudsarm gebouw, wat positieve invloed heeft op de exploitatielasten. Een gemeentehuis over twee locaties brengt hogere exploitatielasten met zich mee.

Dorpsstraat 4 in de nieuwe situatie is als uitgangspunt genomen (neutraal = 0). Uitsluitend nieuwbouw geeft een +, uitsluitend bestaande bouw geeft een - en de combivarianten - - vanwege hogere beheerlasten. Dorpshart geeft een extra + vanwege de combinatie met appartementen en mogelijk kantoren of retail.

Planning

De voorbereidingstijd wordt sterk beïnvloed door het wel of niet doorlopen van een procedure voor bestemmingsplanwijziging. Ook het verwerven van percelen en het eventueel vinden van vervangende huisvesting is een onzekere factor. Daarnaast is van invloed of het perceel onderdeel uitmaakt van een specifiek gemeentelijke visie of plan. Variant 8 is een mogelijke potentiële uitbreidingslocatie van het dorp en variant 17 maakt onderdeel uit van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Beekweide. Voor de te verwerven locaties is een - aangehouden.

Behoud historisch gedeelte Dorpsstraat 4

Er leeft een breed gedragen wens om het historische deel (het “voorhuis”) van Dorpsstraat 4 in bezit te houden en als gemeente te blijven gebruiken. Bij de varianten waarbij dit mogelijk is, is een + aangegeven, bij de varianten waar dit niet mogelijk is een -.

	Ruimtelijke inpassing	Investering	Exploitatie	Planning	Behoud “voorhuis”	Totaal
1. Dorpsstraat 4	+	0	0	+	+	+++
2. Molenstraat 12	-	+	+	0	-	0
3. Dorpshart	--	+	++	+	-	+
4. Lijsterbeslaan 18	0	+	+	+	-	++
5. Dorpsstraat 4 i.c.m. Molenstraat 12	-	-	--	0	+	---
6. Dorpsstraat 4 i.c.m. Dorpshart	-	-	--	+	+	--
7. Dorpsstraat 4 i.c.m. Lijsterbeslaan 18	0	-	--	+	+	-
8. Voorzieningszone Nijborg	0	+	+	-	-	0
10. Hooge Hoek 2	-	-	-	-	-	-----
13. Dorpsstraat 114-118	+	--	+	-	-	--
17. Meidoornlaan	0	+	+	-	-	+
21. Nijborg 2	+	-	-	-	-	---
23. Barneveldsestraat 2 i.c.m. Beukenlaan 2	0	0	+	-	-	-

Op basis van het de uitgevoerde locatieanalyse en de weging van bovengenoemde aspecten wordt voorgesteld om als voorkeursvariant te kiezen voor Dorpsstraat 4 als toekomstige locatie voor de gemeentelijke huisvesting. Uitgangspunt is daarbij dat alle opstallen, behalve het historische “voorhuis” worden gesloopt en dat er vervolgens nieuwbouw gepleegd zal worden. Dat betekent dat (een groot deel van) de gemeentelijke medewerkers tijdelijk elders gehuisvest moet worden. Dit is in de investering meegenomen.

Combinatie bibliotheek

Bij iedere beoordeelde variant is gekeken of het mogelijk is om naast het programma dat benodigd is voor de gemeentelijke huisvesting, ook de bibliotheek onder te brengen. Uitsluitend bij variant 21 en 23 is het toevoegen van de bibliotheek niet mogelijk. Voor variant 21 geldt dat het wel bijgebouwd zou kunnen worden.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor Dorpsstraat 4. Deze locatie wordt niet geschikt geacht en heeft geen aantoonbare meerwaarde als het gaat om het onderbrengen van de bibliotheek in het pand op Dorpsstraat 4.

Kanttekeningen

De rapportage is opgesteld om een zo objectief mogelijke basis te hebben om bovengenoemde weging te kunnen maken. Betreffende weging is meer subjectief.

Door op deze wijze te wegen wordt niet alleen gekeken naar de financieel voordeligste oplossing, maar worden ook andere aspecten meegewogen. De uitkomst laat zien dat daarmee niet de variant met de laagste investering als voorkeursvariant naar voren komt.

Indien besloten wordt om te kiezen voor een andere variant waar het voorhuis van Dorpsstraat 4 niet in voor komt, dan dient onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het functieverlies van dit pand en met het effect hiervan op de exploitatie.

Vervolg

Na besluit van uw raad over de locatie om het toekomstige gemeentehuis te vestigen zal er een projectplan worden opgesteld. Onderdeel hiervan is een meer gespecificeerde raming van de kosten, de planning en de kansen en risico's. Middels een kredietvoorstel zal dit vervolgens aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie

Het besluit van uw gemeenteraad zal worden gecommuniceerd via een persbericht voor de Heraut en via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt terugkoppeling gegeven aan de medewerkers van de gemeente en de deelnemers aan de klankbordgroep.

In de communicatie zal tegelijk een globaal overzicht worden gegeven over de vervolgstappen om te komen tot realisatie.

De commissie EF is op 24 april 2019 gehoord

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlagen:

1. Locatieanalyse toekomstige gemeentelijke huisvesting Renswoude, d.d. 20 maart 2019
2. Aanbiedingsbrief college, behorend bij advies Klankbordgroep
3. Advies Klankbordgroep, d.d. 4 maart 2019
4. Brief Berenschot, d.d. 22 maart 2019