

Quick Scan Burgerinitiatief MFA

11 oktober 2021



bbn

geef je
plannen
de ruimte

Vraagstelling

De gemeente Voorschoten vernieuwt de huisvesting van enkele culturele en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van een variantstudie¹ naar diverse huisvestingsmogelijkheden is in december 2020 besloten de variant 1 Bibliotheeklocatie uit te werken tot een definitief ontwerp. Het resultaat van deze uitwerking is verwoord in de raadsinformatiebrief van 17 juni 2021.

Op 17 mei 2021 heeft het burgerinitiatief MFA-Voorschoten aan de gemeente het rapport 'Met een bruisend centrum, wonen in een attractief, duurzaam en cultureel Voorschoten' aangeboden. In essentie komt het burgerinitiatief neer op nieuwbouw van een MFA op de huidige locatie van de Kruispuntkerk, in samenwerking met de eigenaar van de Kruispuntkerklocatie.

Dit rapport is besproken in de commissievergadering van 2 juli 2021, waarbij is besloten een Quick Scan uit te voeren naar de (on)mogelijkheden en consequenties van sloop van de Kruispuntkerk, toetsing aan de kaders van het raadsbesluit van 10 december 2020 en de risico's in realiseerbaarheid.

De gemeente vraagt een vergelijking van de 'variant Burgerinitiatief' met de geactualiseerde 'variant 1 Bibliotheeklocatie'. Deze vergelijking dient te worden uitgevoerd met dezelfde methodiek als gehanteerd in de variantstudie, wat inhoudt:

- Beschrijving van de varianten
- Indicatie van de vastgoedinvestering en de daaruit volgende vastgoedexploitatie
- Beschrijving van het realisatieproces en de risico's
- Toetsing aan de kaders: het door de gemeenteraad vastgesteld beleid en kaders meegegeven in de raadsvergadering van 10 december 2020 (amendement 113).

Aanpak

Stap 1: Inventarisatie varianten

Verzamelen informatie, deskresearch,
opstellen ontwikkelprogramma

o Toelichting vanuit burgerinitiatief

o Toelichting vanuit ontwikkelaar Risan

o Toelichting vanuit bibliotheek

o Gemeentelijke diensten

Stap 2: Analyse varianten

o Bijdrage aan doelstellingen

o Financieel effect (investering & exploitatie)

o Proces & risico's

Stap 3: Rapportage

Opstellen concept en commentaar-ronde

Verwerken in beknopte notitie

1) 'Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek MFCA Voorschoten' van 17 november 2020.

Toetsingskader van gemeente

De gemeentelijke doelstellingen zijn beschreven in de variantstudie (hoofdstuk 2) en zijn aangescherpt met amendement 113.

Kwaliteit (voldoen aan beleidskaders)

- Cultuurbeleid (cultuurnota 2017-2022 ‘Verbinden, Meedoen en Versterken’)
- Maatschappelijke agenda (Maatschappelijke agenda ‘Samen werken, samen delen, samen sterker’, 2019)
- Coalitieakkoord en overig beleid (coalitieakkoord 2018-2022, vastgoedbeleid, erfgoedbeleid, centrumontwikkeling, ruimtelijk beleid)
- Amendement 113: voorzien in huisvestingsbehoefte van locatiegebonden culturele/maatschappelijke activiteiten tegen een maatschappelijk tarief, in ieder geval bibliotheek (incl maatschappelijke activiteiten), ruimte voor (kleinschalige) voorstellingen en activiteiten voor minder mobiele doelgroepen als kinderen en ouderen, repetitieruimte voor lokale verenigingen, ateliers en lesruimtes voor individueel en kleinschalig cultureel en maatschappelijk onderwijs.

Financiën

- Hoeveel aanvullend exploitatiebudget is nodig om de variant te realiseren?
- Amendement 113: netto besparing op de gemeentelijke exploitatie ten opzichte van een situatie met behoud van het cultureel centrum

Proces en risico's

- Draagvlak: voldoen aan wensen van gebruikers (huisvestingsbehoefte)
- Realiseerbaarheid: snelle uitvoerbaarheid met beperkte complexiteit en risico's

Toetsingskader – overwegingen Burgerinitiatief

Het burgerinitiatief formuleert in haar rapport (hoofdstuk 6) enkele overwegingen die de aanleiding vormen voor het burgerinitiatief. Deze overwegingen zijn door ons in de structuur van het toetsingskader geplaatst. Bij de beoordeling kunnen zo de overwegingen worden meegewogen.

Kwaliteit (voldoen aan beleidskaders)

- Cultuurbeleid: (b) realiseer een ontmoetingsplek voor meerdere cultuurgroepen, waardoor nieuwe initiatieven en samenwerking worden versterkt.
- Centrumontwikkeling: (c) stel eerst een centrumvisie vast en beslis dan pas over een cultuurcentrum. (d) De centrumontwikkeling wordt het best ondersteund indien de activiteiten direct aansluiten bij het dorpscentrum.
- Erfgoedbeleid: (i) vanwege de beperkte monumentale waarde van de KruispuntKerk en omdat behoud financieel onaantrekkelijk is (behoud beperkt de ontwikkelmogelijkheden en vraagt om kostbare duurzaamheidsinvesteringen) is het acceptabel om de KruispuntKerk te slopen.
- Verduurzaming: (f) duurzaamheidsdoelstellingen worden sneller bereikt met de nieuwbouw van een MFA dan met verduurzaming van de Wijngaardenlaan.
- Ruimtelijke beleid: (g) weeg parkeerdruk en geluidstoename mee bij de variantkeuze.
- Huisvestingsbeleid: (h) weeg bij de variantkeuze het aantal te realiseren woningen mee.

Financiën

- (e/f) Nieuwbouw van een MFA op de locatie het Kruispunt is financieel interessanter.

Proces en risico's

- Draagvlak: (a) De inwoner/belastingbetaler van Voorschoten verwacht een hoog en divers cultureel aanbod.

Naar welke gebruikers wordt gekeken?

Huidige locatie	Bibliotheek	Culturele amateurorganis	Culturele ondernemers	Welzijn
Wijngaardenlaan 4 (Bibliotheek)	Bibliotheek			Taalhuis Speel-o-theek
Prinses Marijkelaan 4 (Cultureel Centrum)		Film theater Toneelgroep Voorsch PJPJ Jazz Voorsch-Blues Doremifa Fam.Musicals	Theaterplaats Snarenmans &Freubelaar	
Schoolstraat 2 (KruispuntKerk)		Voorschs Sinfonietta (Broken) Consort Vox Clara Exultate Deo MuziekCie PG V.Schoten MusiCultura (gestopt)		
Richard Wagnerlaan 22			BplusC	
Divers		Voorsch Harmonie popcore Musica Antica The Tickets Kunstgen.	balletst. Giselle Wolthuis Muziekstu.	VluchtIng.werk Voors.v.Elkaar Team MO gem.

Voor diverse locaties zijn in de voorgaande jaren diverse aanleidingen geweest om te bezinnen op de huisvestingssituatie.

In de variantstudie uit 2020 zijn de locaties uit de tabel en de aldaar gevestigde gebruikers in de analyse meegenomen.

Wat is de ruimtebehoefte van de gebruikers?

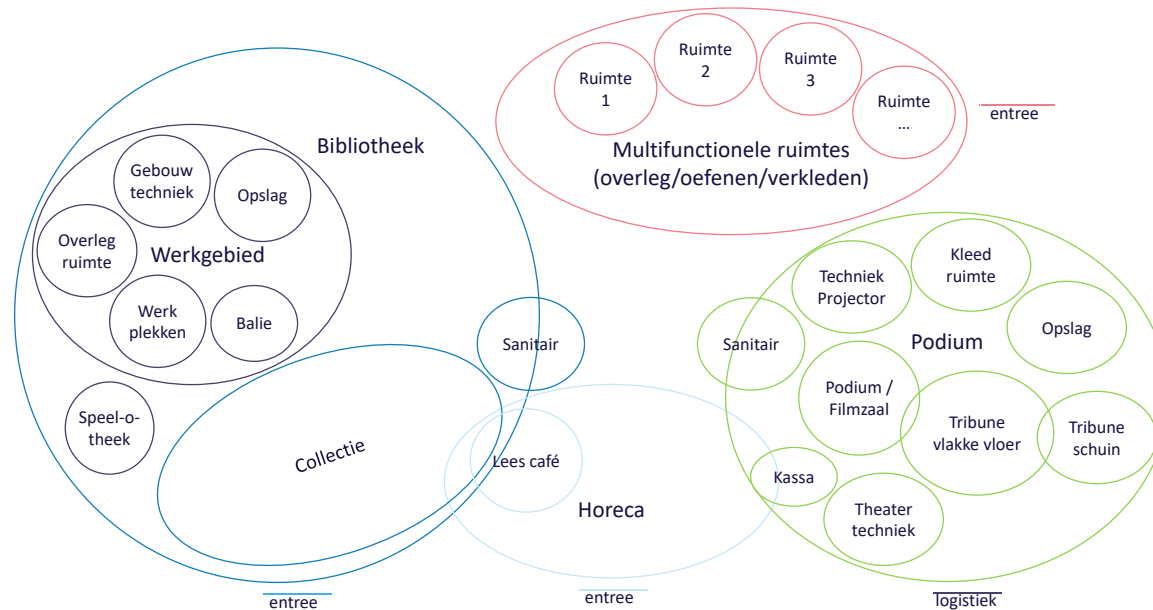
De gebruikers hebben in het proces van de Variantstudie wensen geformuleerd.

- Eisen en wensen deelnemers Cultuurfabriek (enquête Cultuurfabriek).
- Programma van Eisen Bibliotheek en Filmtheater (haalbaarheidsstudie bibliotheek 2019).

Deze wensen zijn vertaald in ruimtestaten.

- Bij het plan Wijngaardenlaan is rekening gehouden met de inpassing in het bestaande gebouw.
- Voor de nieuwbouw is een ruimtestaat gemaakt waarin aan alle eisen wordt voldaan. Deze ruimtestaat uitgangspunt voor het burgerinitiatief.

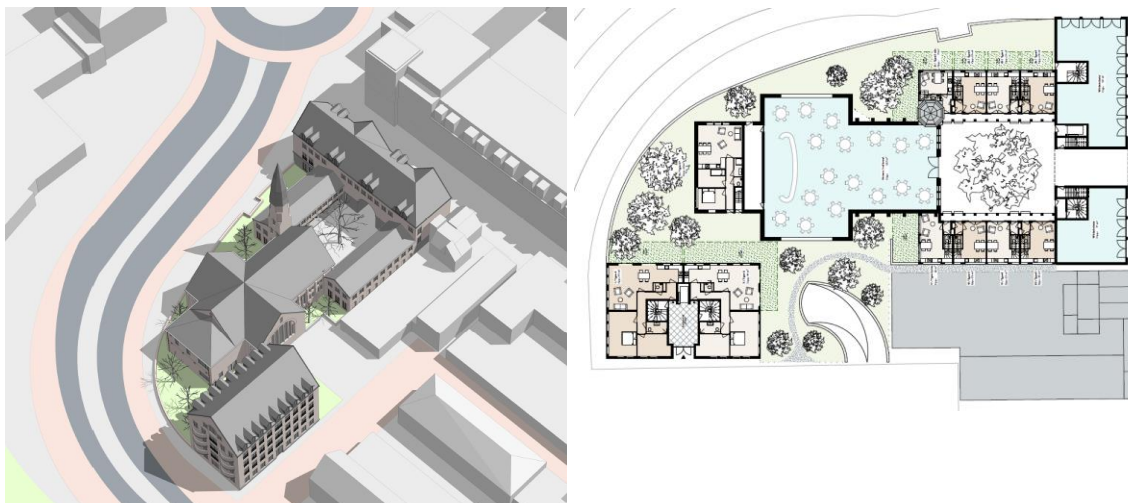
Ter illustratie staan in onderstaande vlekken de diverse gewenste functies verbeeld.



Rol ontwikkelaar HKV

Ontwikkelaar HKV (ontwikkelaar namens eigenaar Kruispuntkerk) werkt aan een eigen plan met handhaving van de KruispuntKerk, waarbij de details nog verder uitgewerkt worden.

HKV geeft aan mee te willen werken met elk onderzoek voor mogelijkheden met betrekking tot de kerk en deze locatie, maar legt het initiatief hiervoor bij de gemeente.



Schetsontwerp HKV

Dit schetsontwerp is een tussenproduct waarover de ontwikkelaar en gemeente overleggen. In deze planfase kunnen nog vele veranderingen plaatsvinden.

In het plan wordt de kerk benut als zaal en aan de Schoolstraat worden enkele commerciële ruimtes ontwikkeld. Verder worden er enkele woonblokken toegevoegd.

Maatschappelijk	357 m ² bvo	11 pp
Commercieel	214 m ² bvo	4 pp
Woningprogramma	38 st	34 pp
Parkeren	vervallen bestaande functie KpK	- 9 pp
		totaal 40 pp

De parkeeraantallen zijn gebaseerd op een parkeerbak met uitwisselbare parkeerplaatsen.

Stap 1 inventarisatie varianten

Overzicht varianten

VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
huidig	plan Bib	Wijngaardenlaan	nieuwbouw MFA
		(actualisatie plan Bib)	
			

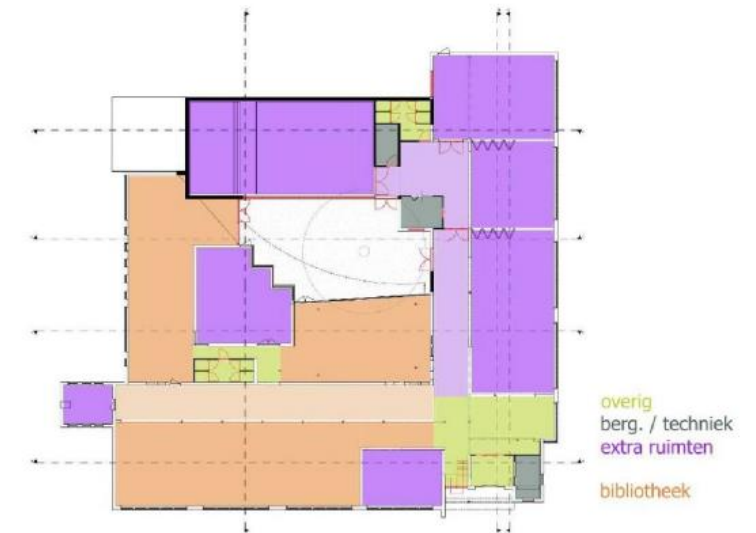
V1 Plan bibliotheek

Deze variant baseert zich op het voorlopig ontwerp (VO) en benut het huidige bibliotheekpand. Het pand wordt verruimd en verduurzaamd.

De locaties van het Cultureel Centrum en het BplusC-gebouw worden getransformeerd tot woningbouwlocatie.

Kostenraming prijspeil 1-1-2019 € 4,2 miljoen incl BTW

In dit bedrag is de volledige BTW meegenomen. Omdat de BTW deels verrekenbaar zal zijn, zal de BTW-last lager uitvallen.



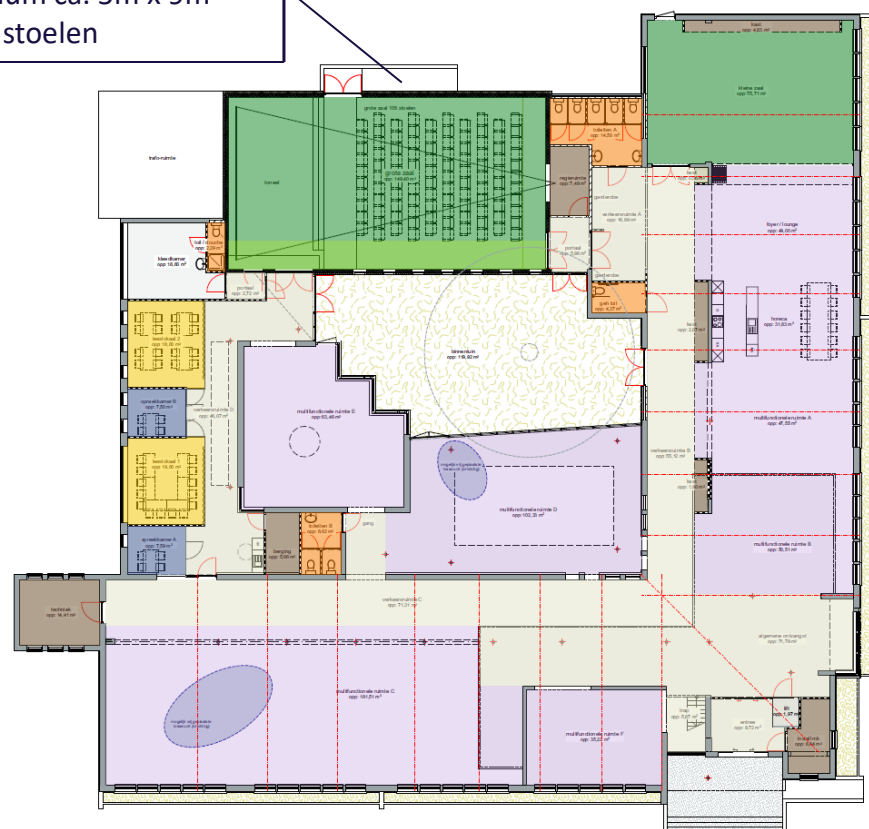
Gebruikers:

- Cultuurfabriekgebruikers krijgen minder functionaliteit dan gewenst. Voor grotere theatervoorstellingen en optredens zangkoren (Exultate Deo) moet naar elders worden uitgeweken. Voor Toneelgroep Voorschoten voldoet het podium.
- BplusC zal zelf (commercieel) moeten gaan huren

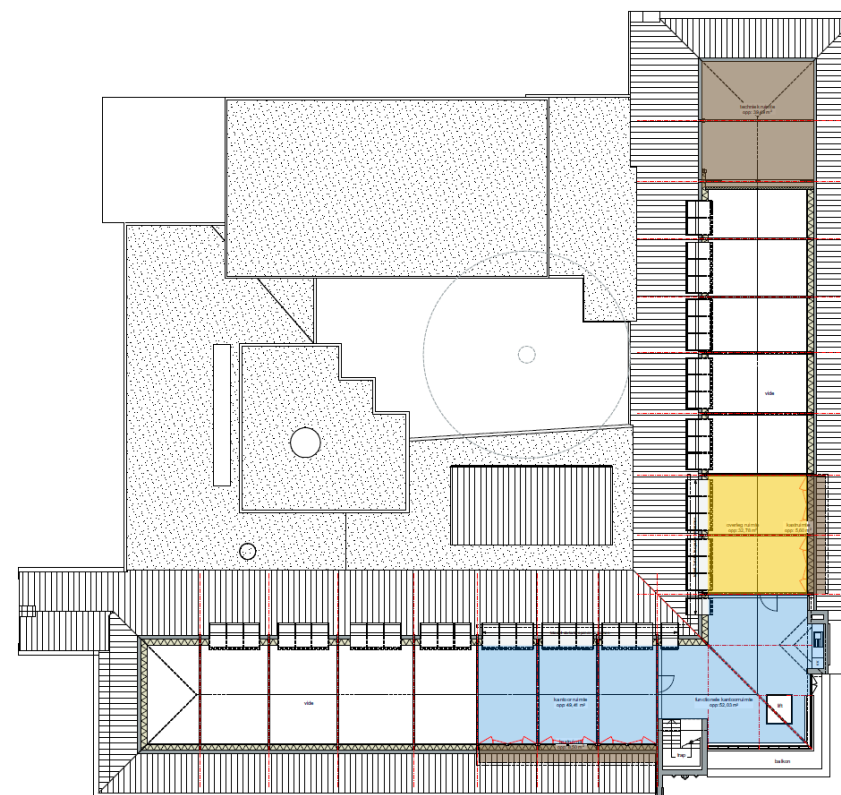
V2 Plan Wijngaardenlaan

Deze variant Wijngaardenlaan betreft een actualisatie van variant 1, waarin het ontwerp verder is uitgewerkt.

Grote zaal:
- podium ca. 5m x 9m
- 105 stoelen



nieuwe verdieping incl. uitbreiding
Multi Functionele Accommodatie Voorschoten



nieuwe beganegrond incl. uitbreiding
Multi Functionele Accommodatie Voorschoten

V2 Plan Wijngaardenlaan

In 2021 is het Voorlopig Ontwerp verder uitgewerkt tot Definitief Ontwerp.

De belangrijkste ontwerpaanpassingen:

- Vergroten van de multifunctionaliteit van de diverse ruimtes en het toevoegen van afzonderlijk bruikbare ruimtes.
- Duurzaamheid van label C naar label A.
- De breedte van de zaal en daarmee het podium is vergroot van 8 meter naar 9 meter.

Beheersorganisatie

- In het afgelopen jaar is ook gewerkt aan de opzet van een beheersorganisatie.
- De OBVW is voornemens een beheersorganisatie op te richten: Stichting MFA Voorschoten i.o. (hierna: SMV). Deze stichting neemt de exploitatie op zich en sluit gebruiksovereenkomsten met de overige gebruikers, waarin afspraken worden gemaakt over gebruik en programmering.
- Voor de beheersorganisatie SMV is een bedrijfsplan in voorbereiding.
- Voor alle varianten geldt dat er uiteindelijk een beheersorganisatie nodig zal zijn. Dit onderdeel is daarom niet onderscheidend bij de keuze voor een variant.

V2 Plan Wijngaardenlaan

Huidige locatie	Bibliotheek	Culturele amateurorganis	Culturele ondernemers	Welzijn
Wijngaardenlaan 4 (Bibliotheek)	Bibliotheek			Taalhuis Speel-o-theek
Prinses Marijkelaan 4 (Cultureel Centrum)		Film theater Toneelgroep Voorsch PJJP Jazz Voorsch-Blues Doremifa Fam.Musicals	Theaterplaats Snarenmans &Freubelaar	
Schoolstraat 2 (KruispuntKerk)		Voorsch Sinfonietta (Broken) Consort Vox Clara Exultate Deo MuziekCie PG V.Schoten MusiCultura (gestopt)		
Richard Wagnerlaan 22			BplusC	
Diverse locaties		Voorsch Kunstkring Harmonie popcore Musica Antica The Tickets Kunstgen.	balletst. Giselle Wolthuis Muziekstu.	VluchtIng.werk Voors.v.Elkaar Team MO gem.

Hoe krijgen de te herhuisvesten gebruikers een plek?

- SMV heeft met de groep vaste gebruikers (gebruikers die op een geregelde tijd gebruik maken van een ruimte) een weekrooster opgesteld waarin wordt benoemd van welke ruimte zij op welk moment gebruik maken:
 - Een deel van deze groep kan aangeven op welk moment zij de ruimte nodig hebben. (in **groen** weergegeven)
 - Een ander deel van deze groep kan nog niet aangeven op welk moment van de week zij ruimtes wil benutten (in **oranje** weergegeven)
- De open plekken in het weekrooster zijn beschikbaar om ingevuld te worden door losse gebruikers. Deze losse gebruikers zijn gebruikers die een of enkele keren per jaar een podium of zaal nodig hebben of bij gelegenheid een multifunctionele ruimte willen gebruiken (in **blauw** weergegeven).
 - Het podium (5m x 9m) in de grote zaal (105 stoelen) zal voor de meeste losse gebruikers voldoende groot zijn, waaronder Toneelgroep Voorschoten. Het zangkoor Exultate Deo (treedt op in Dorpskerk) zal niet passen.

- Een deel van de gebruikers heeft inmiddels elders onderdak gevonden (in **grijs** weergegeven).

Het voorlopige weekrooster staat op de volgende sheet.

V2 Plan Wijngaardenlaan

Tussenstand weekrooster

Weekrooster		Opp	Bibliotheek	Culturele amateurorg.	Culturele ondernemers	Welzijn	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Opmerkingen
Bibliotheekruimte							O M A	O M A	O M A	O M A	O M A	O M A	O M A	
Collectiefunctie MF-ruimte C/D/E Leeslokaal 1/2	384	Bibliotheek												Verrijdbare kasten, zodat ruimtes buiten openingstijden bruikbaar zijn voor alternatief gebruik.
Lesruimte	33	Bibliotheek				2x				2x				Lesruimte: uitbreiding voor eigen lessen of verhuur inburgering
Kantoor	116	Bibliotheek			VluchtIng.werk									Kantoor: vluchtelingenwerk zal meer gebruik maken van het kantoor, dagdelen zijn nog niet bekend.
Grote zaal (105 stoelen, 150m²)	156		Filmtheater											Grote zaal: Bibliotheek heeft circa 30 activiteiten per jaar, Theaterplaats: 1 of 2 weekenden (vrij/za/zo) Toneelgroep: 2 weekenden per jaar (vrij/za/zo) Giselle: een aantal dagdelen per jaar Filmtheater: wil extra voorstellingen, ook in vakanties
kleedkamer	24			Giselle										1 kleedkamer/spreekkamer (voor Giselle)
Kleine zaal (75 m²)	81	Bibliotheek	Toneelgroep	Theaterplaats Gisselle										Kleine zaal: ook verhuur en te gebruiken als uitbreiding leescafé/foyer en stiltezaal. Theaterplaats en Giselle kunnen niet tegelijkertijd
Foyer/leescafé	81	Bibliotheek	Filmtheater Toneelgroep	Theaterplaats Gisselle										Foyer/leescafe wordt gebruikt door bezoekers van de bibliotheek en door bezoekers van activiteiten in de grote en kleine zaal
Multifunctioneel														
Spreekkamers A	8	Bibliotheek					3x			2x				
Spreekkamers B	8	Bibliotheek		VluchtIng.werk										
MF-ruimte A	48													
MF-ruimte B	51													
MF-ruimte F	35			Speel-o-theek										speeltheek beschikbaar voor spreekuur buiten opening
Ondersteunend (sanitair, opslag, verkeersruimte)	384													Aanvullende opslagruimte in binnentuin.

Totaal

1.406

V2 Plan Wijngaardenlaan

Financiën

Kostenraming **VO** prijspeil 1-1-2019

Bouwkosten	2.507.000
Bijkomende kosten	1.032.000
Subtotaal stichtingskosten	3.539.000
BTW (100% niet verrekenbaar)	743.000
Totaal stichtingskosten	4.282.000 incl BTW

Actualisatie **uitgewerkt ontwerp** naar prijspeil 1-5-2022

Bouwkosten	2.507.000
Aanpassingen SO-DO	p.m.
Opslag Label A ipv Label C	265.000
Bijkomende kosten	1.142.000
Subtotaal stichtingskosten	3.914.000
Indexatie jan'19->mei'22	430.000
BTW (20% niet verrekenbaar)	182.000
Totaal stichtingskosten	4.526.000 incl BTW

De kostenraming is geactualiseerd, het DO is dus niet geraamd.
De uiteindelijke prijs zal met de aanbesteding duidelijk worden.

V3 Nieuwbouw MFA (burgerinitiatief)

Met een bruisend centrum



Voorschoten, Parel aan de Vliet

wonen

in een

attractief, duurzaam en cultureel

Voorschoten

Motto: beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald

Vastgesteld, mei 2021

Burgerinitiatief MFA

1

Het Burgerinitiatief stelt dat bij het realiseren van het MFA de kwaliteiten voor de langere termijn centraal moeten staan. Deze kwaliteiten zijn:

- Bevorderen van de levendigheid van het centrum, door een bezoekers-trekkend MFA in het centrum te situeren.
- Brede functionaliteit van het MFA, waarbij ook ruimte is voor een podium en zaal geschikt voor grotere optredens.
- Draagvlak voor de oplossing, door naast de belangen van de gebruikers ook de belangen van inwoners en ondernemers mee te nemen.

Om de oplossing betaalbaar te maken, wordt voorgesteld op de KruispuntKerk-locatie een commercieel aantrekkelijk programma te realiseren. Consequentie hiervan is dat het behoud van de KruispuntKerk wordt losgelaten.

Het verzoek aan de Gemeenteraad is om de huidige eigenaar van de Kruispuntlocatie de gelegenheid te geven dit verder uit te werken tot een totaalplan.

V3 Nieuwbouw MFA

Uitgangspunten

Het burgerinitiatief heeft een indicatief programma geformuleerd waarmee het mogelijk is haar plan financieel haalbaar te (laten) ontwikkelen.

Programma

- Maatschappelijke plint van 1.900 m² bvo, voldoende voor de combinatie bibliotheek/filmtheater/podium/multifunctionele ruimtes.
- Woningen 3-laags plus hoogte-accenten
- Optioneel: handhaving kerktoren

Uitgangspunten

- Ontwikkelaar (HKV) levert turnkey op aan gemeente
- Gemeente verhuurt aan MFA

Verder doet het burgerinitiatief een voorstel voor dekking

- Eenmalige verkoopopbrengst Wijng.In (12 won, 0,6M)
- Opbrengst gemeentefonds (€ 1k/won)

V3 Nieuwbouw MFA

Uitwerking maatschappelijk programma

Het programma is in omvang gebaseerd op de ruimtelijke wensen, zoals geformuleerd door deelnemers van de Cultuurfabriek.

Het uitwerking in de ruimtestaat moet worden gelezen als een *indicatie* van hoe een MFA van een dergelijke omvang kan worden ingevuld.

Er is geen weekrooster beschikbaar. Omdat er meer ruimtes in deze variant beschikbaar zijn zal het rooster meer mogelijkheden geven dan de variant Wijngaardenlaan.

	Variant 2	Variant 3
Indicatieve ruimtestaat	Wijngaardenlaan	Nieuwbouw MFA
Bibliotheekfunctie	533	670
Collectie, Multif.ruimte C	182	215
Collectie, Multif.ruimte D	102	150
Multif.ruimte E	63	75
Leeslokaal 1	19	20
Leeslokaal 2	18	20
Kantoor, opslag	116	150
Overleg/Les	33	40
Podiumfunctie	261	645
Podium incl technische ruimtes	52	100
Zaal vlakke vloer		150
Grote zaal (105 st)	104	100
Kleine zaal, kast	81	90
		60
		20
Kleedkamer incl toilet	24	15
		15
		15
Opbergruimte		80
Horeca	81	90
Foyer/horeca	81	50
Kassa		10
Garderobe		30
Multifunctioneel	159	245
Spreekkamer A	8	10
Spreekkamer B	8	10
Multif.ruimte A	48	50
Multif.ruimte B	51	50
Multif.ruimte F	35	50
Multif.ruimte G		50
Opbergruimte	11	25
Ondersteunend	373	250
Toiletten (H, D, Miva)	25	46
Verkeersruimte (12,5%)	347	204
	1.406	1.900

Belangrijkste verschillen tussen varianten

- Bibliotheek
 - Ruimere voorzieningen
- Podiumfunctie
 - Biedt ruimte voor een groter podium en een zaal met vlakke vloer.
 - Twee extra oefenruimtes
 - Biedt opbergruimte voor diverse verenigingen
- Multifunctioneel
 - Extra multifunctionele ruimte en opbergruimte

V3 Nieuwbouw MFA

Uitwerking programma wonen



-  Kavel HKV (2.010 m²)
-  Grondopp KpK
-  Kerktoren



In het vigerende bestemmingsplan is de huidige KpK aangewezen als bouwvlak. Voor het realiseren van een ander bouwvlak zal een planologische procedure moeten worden doorlopen.

V3 Nieuwbouw MFA

Uitwerking programma wonen



Ruimtelijke inpassing

Bouwvlak:

- Bouwvlak MFA van 1.900 m² valt deels buiten vlak HKV
- Vorm woningprogramma geïnspireerd op schetsplan HKV, maar kan variëren naar gelang ontwerplossing.
- Vorm bouwvlak kan variëren naar gelang ontwerplossing! Op te lossen vraagstukken zijn onder meer: ingang parkeerbak, verkeersontsluiting, kabels en leidingen

Programma		Parkeren
MFA (op BG)	1.900 m ² bvo	20 pp
Woningprogramma (3-laags)		
Woonblok U-vorm:	36 stuks	
Woonblok rechthoek:	14 stuks	46 pp
	vervallen bestaande functie KpK	- 9 pp
Parkeren	<u>totaal</u>	<u>57 pp</u>

De parkeeraantallen zijn gebaseerd op een ondergrondse parkeerbak met uitwisselbare parkeerplaatsen.

V3 Nieuwbouw MFA

Financiën

Stichtingskosten Nieuwbouw MFA (prijspeil sept-2021)

Bouwkosten	5.225.000
Bijkomende kosten	2.040.000
Subtotaal stichtingskosten	7.265.000
BTW (20% niet verrekenbaar)	305.000
Grondkosten	300.000
Totaal stichtingskosten	7.870.000 incl BTW

De inschatting van bbn is dat variant 3 een hogere investering vraagt dan waar in het rapport van het burgerinitiatief van wordt uitgegaan:

- Voor het MFA worden 17 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein van HKV (ca. € 0,6 M)
- De bijkomende kosten worden hoger ingeschat (naast 15% honoraria ook kosten voor leges, prijsstijging, onvoorzien, projectbegeleiding gemeente).

Uitgangspunten stichtingskosten MFA

- Inclusief
 - Verwerving grond aanneme
 - Sloopkosten Kruispuntkerk
 - Bouwkosten directe en indirecte bouwkosten aannemer
 - Bijkomende kosten begeleidende adviseurs, leges, rente, prijsstijging, onvoorzien, begeleiding gemeente
 - Gebruikers-specifieke inrichting aanneme, gebaseerd op omvang variant 1
 - BTW aanneme dat 20% van de BTW niet verrekenbaar is
 - Duurzaamheidsnorm BENG
 - Kwaliteitsniveau geïnspireerd op schetsontwerp HKV
 - Parkeerplaatsen ondergronds, 25 m²/pp, 17 pp voor MFA, 40 pp voor woningen (totaal 57)
- Exclusief
 - Kosten ondergrond kabels & leidingen, eventuele sanering, archeologie
 - Kosten boom voorterrein onderzoek/verplaatsing
 - Tijdelijke huisvesting
 - Losse inrichting hergebruik stoelen/filmapparatuur
 - Specifieke gebruikersvoorzieningen o.a. verrijdbare kasten, akoestische aanpassingen

Stap 2 analyse varianten

- Beoordeling kwaliteit: bijdrage aan doelstellingen
- Beoordeling financiën
- Beoordeling proces & Risico's

Beoordeling kwaliteit

De kwaliteit wordt beoordeelt door de bijdrage aan de doelstellingen, zoals geformuleerd in het toetsingskader.

Toetsingskader	Kaders	Variant 2 Wijngaardenlaan	Variant 3 nieuwbouw MFA	Vershil
Kwaliteit (1/2)	Cultuurbeleid	Goed. Multifunctionele opzet.	Goed. Multifunctionele opzet.	De MFA op locatie KpK biedt meer ruimte voor ontmoeting.
	Maatschappelijke agenda			
	Centrumontwikkeling	Plan Wijngaardenlaan draagt niet bij aan ontwikkeling Schoolstraat. Invulling KpK (zaal, commerciële ruimte en woningen) draagt hier wel aan bij.	MFA op locatie KpK draagt bij aan ontwikkeling Schoolstraat.	Beide varianten geven een impuls aan de Schoolstraat. De MFA trekt een ander en omvangrijker publiek dan de herontwikkelde KpK. Hoeveel effect deze bezoekersstroom op de vitaliteit van het centrum heeft is niet te kwantificeren.
	RO-kwaliteit	Het gebouw zal moeten voldoen aan geluidsnormen ten opzichte van omliggende woningen.	Het gebouw zal moeten voldoen aan geluidsnormen ten opzichte van om- en bovenliggende woningen.	
	Woningen	Op de diverse locaties worden in totaal 66 woningen gerealiseerd.	Op de diverse locaties worden in totaal 88 woningen gerealiseerd.	De variant Burgerinitiatief levert op basis van aannames in de volumestudie 22 extra woningen op (10 op Wijngaardenlaan en 12 op KpK-locatie).
	Parkeren	De extra parkeervraag van de Wijngaardenlaan wordt opgelost in de parkeergarage Deltaplein.	De parkeervraag van de MFA wordt ondergronds opgelost. De extra parkeervraag van de transformatie van de Wijngaardenlaan moet worden opgelost.	De parkeeroplossing voor beide varianten moet worden getoetst: is ze acceptabel en kan ze worden geoptimaliseerd? Voor Wijngaardenlaan geldt in beide varianten dat er een vergelijkbare extra parkeerdruk ontstaat. Kan het parkeren voor de nieuwbouw MFA onder de AH?
	Vastgoedbeleid	De Wijngaardenlaan zal een hoge bezettingsgraad hebben. De gemeentelijke portefeuille wordt met ca. 1.700 m ² verkleind.	De MFA op locatie KpK zal een minder hoge bezettingsgraad hebben. De gemeentelijke portefeuille wordt met ca. 1.200 m ² verkleind.	De MFA op locatie KpK is omvangrijker met enkele specifieke ruimtes (zaal, oefenruimtes), waardoor de bezettinggraad lager zal liggen.
	Duurzaamheid	Het monument Wijngaardenlaan wordt verduurzaamd tot A-label.	Nieuwbouw MFA zal BENG zijn.	
	Erfgoedbeleid	Benutting van monument Wijngaardenlaan en monument KruispuntKerk.	Transformatie monument Wijngaardenlaan naar woningbouw. Sloop monument Kruispuntkerk.	Erfgoedbeleid stelt: als herbestemming mogelijk is, kies dan voor instand houden van het monument.

Beoordeling kwaliteit

Toetsingskader	Kaders	Variant 2 Wijngaardenlaan	Variant 3 nieuwbouw MFA	Vershil
Kwaliteit (2/2)	Gebruikerswensen			
	Bibliotheek	Het ontwerp maakt het voor de bib mogelijk om als moderne bibliotheek te functioneren.	Beschikbaar oppervlak maakt het mogelijk een ontwerp te realiseren waarin de bib als moderne bibliotheek kan functioneren.	De MFA op locatie KpK biedt op basis van de gehanteerde aannames voor de bib ca. 140m ² (25%) meer ruimte.
	Filmtheater	De grote zaal voldoet aan de wens van het filmtheater.	De grote zaal zal een vergelijkbare omvang hebben als in het huidige CC.	
	Podiumfunctie	De grote zaal is geschikt voor meeste optredens maar niet voor de grootste gezelschappen.	De grote zaal biedt voldoende ruimte voor optredens van grotere gezelschappen.	De MFA op locatie KpK heeft een groter podium en grotere zaal. De beschikbaarheid wordt verdeeld tussen het filmtheater en gezelschappen die optreden.
	Horeca	In de foyer is ruimte voor ondersteunende horeca, gerund door vrijwilligers of incidenteel door cateraar.	De opzet biedt ruimte voor zelfstandige horeca-ruimte.	De haalbaarheid van een zelfstandige horeca-exploitatie in het MFA op de locatie KpK moet worden onderzocht.
	Kruispuntkerk	De grote zaal biedt beperktere ruimte voor de gebruikers die in de KpK optraden. De zaal van de KpK blijft overigens beschikbaar voor verhuur.	De gebruikers van de KpK zullen in de grote zaal van het MFA kunnen optreden. Dit vraagt om afstemming over de beschikbaarheid met het filmtheater.	
	BplusC	(Les)ruimtes die in het weekrooster beschikbaar zijn, kunnen door BplusC worden gehuurd.	De MFA op locatie KpK biedt ruimte voor oefenruimtes en extra multifunctionele ruimtes die BplusC kan huren.	Aan BplusC zijn lesruimtes in de Wijngaardenlaan aangeboden, maar BplusC kan nog niet aangeven hoeveel ruimte zij wil huren. Dit is ook afhankelijk van de prijs.
	Amendement 113: voorzien in huisvestingsbehoefte			De MFA op locatie KpK biedt oefenruimtes en bijbehorende opslagruimte en biedt zo de mogelijkheid voor lesruimtes voor individueel en kleinschalig cultureel en maatschappelijk onderwijs.

Beoordeling financiën

Stichtingskosten

In onderstaande tabel worden de stichtingskosten van de varianten met elkaar vergeleken.

Investering gemeente, wordt vertaald in kapitaalslasten	VARIANT 0 huidig	VARIANT 1 plan Bib	VARIANT 2 Wijngaardenlaan	VARIANT nieuwbouw MFA cf bbn
Indicatief, inv. Gemeente	€ 0	€ 4.282.000	€ 4.526.000	€ 7.869.000
Investering HKV, wordt vertaald in een huurprijs				
Indicatief, nieuwbouw HKV	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal (inclusief BTW)	€ 0	€ 4.282.000	€ 4.526.000	€ 7.869.000

Uitgangspunt is dat gemeente investeert in de MFA, die door de ontwikkelaar HKV wordt gerealiseerd. De gemeente verhuurt vervolgens door aan de hoofdgebruiker. Deze constructie vraagt afstemming met HKV (vraagt VvE en planafstemming).

Indien de gemeente zou gaan huren van HKV zal de MFA over de gehele looptijd gerekend duurder worden voor de gemeente: huur wordt geïndexeerd terwijl kapitaalslasten dalen.

Beoordeling financiën

Vastgoedexploitatie

De investeringen zijn vertaald in jaarlijkse exploitatielasten.

Vastgoedexploitatie (structureel)	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
Fin kader amend.113		plan Bib	Wijngaardenlaan	nieuwbouw MFA
<i>gemiddelde eerste 10 jaar, contante waarde</i>				
Kap.last, onderhoud, beheer	€ 168.000	€ 243.000	€ 243.000	€ 295.000
Subsidie kostprijsdekkende huur	€ 84.000			
Inkomsten	€ 105.000	€ 82.000	€ 82.000	€ 86.000
Totaal jaarlast (gem. 10 jr)	€ -146.217	€ -161.000	€ -161.000	€ -209.000
Verschil Variant met Variant 0	€ 0	€ -14.783	€ -14.783	€ -62.783

Belangrijkste uitgangspunten:

- Variant 0: hiervoor is het financieel kader conform amendement 113 aangehouden.
- De kapitaallasten voor variant 1 & 2 (renovatie) worden in 25 jaar afgeschreven naar 0. De kapitaallasten van variant 3 (nieuwbouw) wordt in 40 jaar afgeschreven naar 0, uitgezonderd de grond waar niet over wordt afgeschreven. De rente bedraagt 0,5%.
- er is rekening gehouden met planmatig en dagelijks onderhoud en zakelijke lasten. Vervangingen zijn niet meegenomen;
- in de vastgoedexploitatie zijn niet de gebruikerskosten voor gas, water, elektriciteit meegenomen;
- er wordt alleen gerekend met de huidige huurinkomsten van de bibliotheek en het filmtheater. De huur van de bibliotheek wordt deels betaald uit de exploitatiesubsidie, aangenomen wordt dat de exploitatiesubsidie in stand blijft. Beide varianten rekenen niet met huurinkomsten vanuit horeca of BplusC.

Beoordeling financiën

Dekking

Voor de dekking kan worden gekozen voor de inzet van de verkoopopbrengst van vrijkomende locaties

	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
Enmalige opbrengsten	begroting 2021*	plan Bib	Wijngaardenlaan	nieuwbouw MFA
Schoolstraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 302.000
Pr.Marijkelaan 2 + 4	€ 0	€ 1.299.000	€ 1.299.000	€ 1.299.000
Wijngaardenlaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ 650.000
Richard Wagnerlaan	€ 0	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal grex (CW per 1/1/21)	€ 0	€ 1.399.000	€ 1.399.000	€ 2.351.000

Toelichting	- Schoolstraat:	sloop kerk maakt realisatie 12 extra goedkope woningen mogelijk tegen een grondprijs van € 25.000
	- Pr.Marijkelaan 2+4:	resultaat grondexploitatie bij transformatie naar woningbouw (16 stuks)
	- Wijngaardenlaan:	transformatie gemeentelijk monument naar 10 dure woningen tegen een grondprijs van € 65.000.
	- Richard Wagnerlaan:	resultaat grondexploitatie bij transformatie naar woningbouw (12 stuks)

Beoordeling financiën

Kansen en risico's

- Voor variant 3 Nieuwbouw MFA zien we de volgende kansen en risico's:
 - De ruimtestaat kan worden verkleind, bijvoorbeeld door de ruimte voor de bibliotheek of multifunctionele ruimtes te beperken. Een besparing van 100 m² bespaart circa 3% op de stichtingskosten (€ 7.000/jr).
 - Indien de parkeervraag van de nieuwbouw MFA (17 pp) volledig in de nabijgelegen parkeergarage van de AH kan worden opgelost, bespaart dit circa 10% op de stichtingskosten (ca. € 20.000/jr). Wijngaardenlaan lost de parkeervraag op in het Deltaplein.
 - Variant 3 bevat meer afzonderlijke ruimtes en biedt daardoor de mogelijkheid van een aanvullende vaste huurder (ca. € 10.000/jr).
 - De hogere eenmalige opbrengst van variant 3 (ca. € 1 miljoen) kan worden ingezet ter dekking (ca. € 30.000/jr).
 - Variant 3 gaat uit van grondverwervingskosten van € 0,3 miljoen. Deze aanname zal uit onderhandeld moeten worden.
- Voor variant 2 Wijngaardenlaan zien we de volgende kans:
 - Een deel van de investering betreft nieuwbouw en kan over 40 in plaats van 25 jaar worden afgeschreven. Over het aandeel dat voor de langere afschrijfperiode in aanmerking komt zal overleg met de accountant moeten worden gepleegd. (aanname: 20%, ca 12.000/jr).
- Voor beide varianten geldt:
 - Een beheersorganisatie zal zorgen voor losse verhuur van ruimtes aan medegebruikers tegen een maatschappelijk tarief. Aangenomen is dat deze opbrengsten gelijk zijn aan de samenhangende operationele kosten voor beheer en exploitatie. Overigens brengt een groter gebouw ook hogere kosten voor beheer en exploitatie met zich mee.
 - Voor beide varianten geldt dat de huidige bouwmarkt een sterk effect kan hebben op het resultaat van de uiteindelijke aanbesteding.

Financieel oordeel

- Beide varianten overschrijden het financieel kader.
- Het verschil in de jaarlasten tussen de varianten is relatief beperkt. Indien de genoemde kansen volledig kunnen worden gerealiseerd, kan het verschil nagenoeg worden weggewerkt.

Beoordeling proces en risico's

Toetsingskader	Kaders	Variant 2 Wijngaardenlaan	Variant 3 nieuwbouw MFA	Vershil
Proces en risico's	Realiseerbaarheid	Wijngaardenlaan is in bezit en in eigen regie snel tot uitvoer te brengen. De beheerorganisatie (in oprichting) is reeds actief.	Nieuwbouw vraagt 5 - 7 jaren meer tijd: vanwege het bereiken van overeenstemming met HKV en de planologisch risico's (vanwege bouwvolume en sloop KpK). Dit heeft consequenties voor bibliotheek (onderhoud) en filmtheater (sluiting CC).	
	Draagvlak	De initiatiefnemers kunnen voortvarend aan de slag. Het podium in de grote zaal is voor de meeste gebruikers voldoende. Een groot zangkoor (Ex.Deo) zal in een alternatieve locatie zoals de Dorpskerk kunnen optreden.	Een brede groep gebruikers kan worden bediend. De initiatiefnemers van het Wijngaardenlaanplan verwachten dat het kiezen voor de andere variant effect zal hebben op de inzet van hun vrijwilligers.	De Flitspeiling onder de bevolking (sept 2020) liet zien dat het meeste belang wordt gehecht aan Bibliotheek en Filmtheater. De voorzieningen worden van belang geacht voor het centrum.
		De invulling van de KpK met zaal en commerciële ruimtes geeft extra activiteit in de Schoolstraat.	Vanuit het burgerinitiatief wordt aangegeven dat ondernemers uit de Schoolstraat enthousiast zijn voor de nieuwbouw MFA vanwege het verwachte positieve effect op bezoekersstromen.	
	Specifieke risico's	Verbouwing van het gebouw geeft tijdelijk overlast voor de bibliotheek		
			Het slopen van een gemeentelijk monument zal weerstand oproepen, met een gerede kans op bezwaren op een sloopvergunning.	

Samenvattend oordeel

Samenvattend oordeel

In de Variantstudie uit 2020 werd bij de uiteindelijke beoordeling gesteld dat de keus afhangt van het belang dat voorop wordt gesteld:

- Staat het financieel belang voorop, kies dan –indien de variant goed genoeg is – voor de voordeligste oplossing.
- Staat kwaliteit voorop, kies dan de beste variant en zoek er de middelen voor bij elkaar.

Het plan voor de Wijngaardenlaan is met veel energie opgezet door de initiatiefnemers. Zij hebben een plan ontwikkeld waarbij het bestaande monumentale bibliotheekgebouw worden omgebouwd tot een multifunctionele accommodatie. Het eerste schetsontwerp (basis voor de haalbaarheidsstudie uit 2019) is samen met vaste gebruikers aangepast om het gebouw zo multifunctioneel mogelijk te maken. De meeste culturele gebruikers worden zo bediend, alleen gezelschappen met grotere voorstellingen moeten gebruik maken van alternatieve locaties zoals de Dorpskerk of wellicht de Kruispuntkerk. Deze blijft immers behouden en wordt herbestemd.

Voor beide varianten geldt dat ze het financieel kader overstijgen.

De kwaliteiten van een nieuwbouw MFA aan de Schoolstraat worden breed onderkend: er is behoefte aan een MFA, de plek is goed en nu beschikbaar. De keus voor nieuwbouw op de KruispuntKerklocatie komt wel met een prijs: de verwachte jaarlijkse exploitatielasten zijn hoger en de Kruispuntkerk moet er voor worden gesloopt. Ook is het ontwikkelproces langer en kent het meer onzekerheden. Er zijn ook kansen waarmee het mogelijk wordt de exploitatielasten te drukken tot een vergelijkbaar niveau als de andere variant (parkeeroplossing, extra huurder, beperken omvang). De initiatiefnemers van de variant Wijngaardenlaan zullen nieuw enthousiasme moeten vinden voor het omarmen van deze variant.

bbn

geef je
plannen
de ruimte

Bijlage: vergelijking footprints beide varianten



Ondergrond Van Wijngaardenlaan



Ondergrond Schoolstraat

De bovenstaande afbeeldingen laten zien hoe de gebouwmvang van beide varianten zich tot elkaar verhouden.