

Advies aan burgemeester en wethouders



Datum 16 juli 2018	Openbaar O	Embargo tot standaard 1 week!	Agendanummer			
Samensteller(s) Mark Rijniërs	Afdeling Sociaal Domein			Paraaf		
Onderwerp Keuze plan en locatie accommodatieproblematiek Afferden						
Naam portefeuillehouder Wethouder Pekema/Wethouder Roefs				Portefeuillehouder gezien: ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/>		
Integrale advisering						
Afdeling	datum	paraaf	afdeling	datum	paraaf	
Stafbureau <input type="checkbox"/>			Juridische zaken <input type="checkbox"/>			
Ruimtelijk Domein <input type="checkbox"/>			Communicatie <input type="checkbox"/>			
Sociaal Domein <input type="checkbox"/>			Financiën / fiscale gevolgen <input type="checkbox"/>			
Dienstverlening <input type="checkbox"/>			P&O <input type="checkbox"/>			
Bedrijfsvoering <input type="checkbox"/>			Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>			
DIM/Contractenbank <input type="checkbox"/>						
Advies <ul style="list-style-type: none"> - Kennisnemen van het rapport Accommodatie onderzoek Afferden van adviesbureau Plan&Project. - Kiezen voor uitwerking plan Doorontwikkeling Alverman ('eenvoudige variant') van de Werkgroep Accommodaties Afferden. - Definitieve keuze communiceren met de werkgroepen in Afferden. - Werkgroep Accommodaties Afferden gedetailleerd investeringsplan 'eenvoudige variant' laten indienen. 						
besluit B&W d.d.						
conform advies aanhouden anders, namelijk						
procedure			beoordeling	B	W	W
B&W	d.d. 21 augustus 2018					
Cie Samenleving	d.d. 19 september 2018		akkoord			gezien
Cie Ruimte en Economie	d.d.					
Cie Bestuur en Financiën	d.d.		bespreken			
Raad	d.d.					

Toelichting

Samenvatting

In Afferden voeren de inwoners onderling al enkele jaren discussie over de toekomst van de verschillende accommodaties. In eerste instantie is er een Werkgroep Accommodaties Afferden ingesteld, waarin alle betrokkenen, beheerders accommodaties, verenigingen en dorpsraad zitting hadden. Deze werkgroep zou een plan voor de toekomst verder uitwerken. Koers werd uitgezet om Alverman door te ontwikkelen met de bouw van een zaal. De dorpsraad heeft in 2017 daar vraagtekens bij geplaatst en alternatieven onderzocht.

Gevolg is dat vanuit Afferden uiteindelijk twee voorstellen/plannen bij de gemeente zijn ingediend om te komen tot een definitieve keuze. In november 2017 heeft de gemeente opdracht gegeven aan adviesbureau Plan&Project om beide plannen grondig door te rekenen. Op basis van het onderzoek van Plan&Project en de toetsing van de plannen aan het gemeentelijk accommodatiebeleid ontvangt u hierbij een advies. Als u instemt met dit advies kunt u op termijn een gedetailleerd definitief plan voorleggen aan de gemeenteraad met het verzoek om eenmalig bij te dragen in de investeringskosten.

Op 4 juli 2018 heeft ondernemer Luke Kepser een alternatief plan De Pruiver bij ons ingediend. Dit plan is een nieuwe gedachte in het accommodatievraagstuk Afferden en is nog niet uitgewerkt/doorgerekend. In deze notitie krijgt u een indruk van dit plan.

Inleiding

In Afferden is men op zoek naar de juiste accommodatiekeuze voor de toekomst. Naar aanleiding van het vastgestelde gemeentelijke accommodatiebeleid heeft de Werkgroep Accommodatiebeleid Afferden in 2014 een voorstel uitgewerkt voor een toekomstbestendige, duurzame accommodatie waar sociaal culturele verenigingen en de binnensport hun onderdak vinden; Doorontwikkeling Alverman.

De gemeenteraad heeft in oktober 2014 het gemeentelijke accommodatiebeleid vastgesteld. In het betreffende raadsvoorstel en -besluit is aangegeven dat de ingebrachte visie 'Doorontwikkeling Alverman' van de Werkgroep Accommodaties Afferden verder uitgewerkt kan worden. Hiermee is de werkgroep in 2015 aan de slag gegaan.

Tijdens deze uitwerking is in Afferden discussie ontstaan over de keuze van de Alverman als definitieve locatie voor een groot multifunctioneel centrum. De dorpsraad heeft dit onderwerp regelmatig op de agenda gehad en was uiteindelijk niet overtuigd van het plan Alverman.

Daarnaast ontstond er een particulier plan om in Afferden een gezondheidscentrum te realiseren. Na een accommodatieonderzoek van betreffende particulier bleek de beste locatie het huidige gemeenschapshuis ledershuus te zijn. Dit zou echter gesloopt moeten worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Dit plan heeft de discussie in Afferden versterkt. De dorpsraad heeft in 2017 een Ateam gevormd om een alternatief plan voor Afferden te ontwikkelen.

Raadsvergadering april 2017

De gemeenteraad heeft in april 2017 kennisgenomen van de ontstane situatie in Afferden en aangegeven de plannen vanuit Afferden af te wachten. Daarnaast heeft de Raad aangegeven budget beschikbaar te stellen om mogelijke plannen verder door te rekenen om tot een weloverwogen keuze te komen.

Er zijn twee plannen bij ons ingediend die ook doorgerekend zijn.

1. Plan doorontwikkeling Alverman van de Werkgroep Accommodaties Afferden
2. Plan A1 van het Ateam.

In overleg met betrokkenen uit Afferden hebben wij het extern Adviesbureau Plan&Project gevraagd om een offerte te maken om beide plannen grondig door te rekenen. Op 7 november 2017 hebt u Adviesbureau Plan&Project opdracht gegeven om beide plannen te beoordelen en door te rekenen.

Relatie met begroting / coalitieprogramma / speerpunten

Het accommodatievraagstuk in Afferden is meerdere malen onderwerp van gesprek geweest. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad ten aanzien van het plan van de Werkgroep Accommodaties Afferden, Doorontwikkeling Alverman met bouw van een zaal, het volgende aangegeven.

Uit: Voorstel aan de gemeenteraad, 16 september 2014, onderwerp: Gemeentelijk accommodatiebeleid (zie bijlage 1).

Afferden

De werkgroep accommodatiebeleid heeft in juli 2014 aan de portefeuillehouder de stand van zaken gepresenteerd. De werkgroep is op zoek naar een duurzame exploitatie van de accommodaties voor de toekomst. Met alle huurders van de verschillende accommodaties is door de werkgroep uitvoerig gesproken over de toekomst, dit ook om uiteindelijk voor de keuze voldoende draagvlak te creëren. Keuze van Afferden is om locatie Alverman door te ontwikkelen met de realisatie van een zaal voor de binnensport en de sociaal culturele activiteiten.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in een centralisatie van zowel sport als sociaal culturele activiteiten. Het gecombineerde aanbod biedt, gelet op huidige gebruik van gymzaal, ledershuus en Alverman voldoende garanties om een positieve exploitatie te creëren. Daarnaast kunnen ter plekke nieuwe initiatieven op gebied van recreatie en toerisme ontwikkeld worden. De nieuwe voorziening op het sportpark zou dan een zelfstandige exploitatie kennen zonder jaarlijkse gemeentelijke bijdrage.

Zoals in de inleiding aangegeven heeft de gemeenteraad in april 2017 kennisgenomen van de ontstane situatie in Afferden en aangegeven de plannen vanuit Afferden af te wachten.

Huidige situatie

In Afferden worden op drietal locaties maatschappelijke- en sport-activiteiten ontplooid:

- Op sportcomplex De Alverman worden een aantal sporten beoefend zoals voetbal, tennis, paardensport en volleybal;
- In gemeenschapshuis 'ledershuus' zitten meerdere gebruikers zoals de toneelvereniging, de fanfare, de KBO en de biljartvereniging;
- In een gymzaal, bij basisschool 't Diekske, wordt door leerlingen van basisschool 't Diekske gesport en zijn een aantal sportgroepen actief, waaronder de volleybalvereniging.

Plan Doorontwikkeling Alverman van de Werkgroep Accommodaties Afferden (zie bijlage 2)

Werkgroep Accommodaties Afferden heeft met alle gebruikers van ledershuus en gymzaal gesproken, met uitzondering van de biljartvereniging. Alle wensen van de overige gebruikers zijn vertaald in een Programma van Eisen (PvE). Uit de gesprekken die door Plan&Project zijn gevoerd kan geconcludeerd worden dat dit naar ieders tevredenheid is gebeurd.

Het plan van de Werkgroep Accommodaties Afferden omvat de uitbreiding van het huidige clubgebouw De Alverman met een zaal van 200m². De voetbalvereniging dient een gedeelte van haar trainingsveld in te leveren voor de realisatie van de nieuwbouw. Volgens Stichting De Alverman dient er geen rekening te worden gehouden met compensatie van het in te leveren oppervlakte.

Zie onderstaande impressie.



(Plan Doorontwikkeling Alverman)

Plan A1 van het Ateam(renovatie gymzaal, uitbreiding 75m2 en renovatie ledershuus)(zie bijlage 3)

De aanwezige ruimte van het ledershuus voldoet niet meer aan de wensen van de gebruikers. Plan A1 voorziet in een renovatie van ledershuus en de gymzaal.

Bij ledershuus wordt het asbest dak vervangen. Intern worden kozijnen en de verwarmingsketel vervangen, vouwanden aangebracht en het sanitair uitgebreid met douches. Daarnaast worden energiemaatregelen genomen. De indeling van de huidige ruimten blijft nagenoeg hetzelfde. De biljartruimte wordt met 75m2 uitgebreid waardoor alle biljarts in één ruimte passen.

De gymzaal wordt volledig gerenoveerd, alle geplande onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Verder worden energiemaatregelen genomen, zonnepanelen, isolatie en aanpassing verlichting. Daarnaast is de realisatie van een klein keukentje voorzien en op termijn een tribune.

(Een tekening of impressie van de plannen is niet beschikbaar)

Accommodatie onderzoek Afferden door Adviesbureau Plan&Project

Adviesbureau Plan en Project heeft met de Werkgroep Accommodaties Afferden en het Ateam uitvoerige gesprekken gevoerd en van beide partijen informatie ontvangen. Daarnaast heeft het adviesbureau informatie opgehaald bij het bestuur van 'ledershuus' en het bestuur van sportcomplex De Alverman. Het adviesbureau komt tot de volgende samenvatting van het onderzoek.

Samenvatting Accommodatie onderzoek Afferden

Adviesbureau Plan & Project heeft de twee ingediende plannen beoordeeld op diverse aspecten. Er is in de beoordeling gekeken naar diverse ruimtelijke en economische aspecten en eventuele aandachtspunten van beide varianten.

De exploitatie van het MFC De Alverman is op zichzelf exploitabel en voldoet daarmee aan de eisen van de gemeente. De exploitatie van ledershuus conform plan A1 is de komende tien jaar met een gering positief resultaat haalbaar en volledig zelfstandig exploitabel. Daarbij is ledershuus wel afhankelijk van de biljartvereniging 't Töpke deze zorgt voor ca. 45% van de baropbrengst. Dit is een substantieel deel op de totale opbrengsten van de exploitatie.

De exploitatie van de gymzaal leidt tot een negatief resultaat en daardoor zal de gymzaal niet op zichzelf exploitabel zijn. Het geringe positieve resultaat van ledershuus zal niet afdoende zijn om het tekort van de exploitatie van de gymzaal te compenseren.

Daarentegen is de investering voor MFC de Alverman is echter hoog, ca. 1,6 miljoen. De investering in ledershuus en de gymzaal bedraagt conform plan A1 ca. 0,7 miljoen.

De algehele beleving van de gebruikers, beheerders en inwoners is in de rapportage van Plan&Project buiten beschouwing gelaten, omdat dit vooralsnog een subjectieve beoordeling is. Volgens Plan &Project zal een uitgebreider en ander onderzoek nodig zijn om de algehele beleving te kunnen objectiveren.

Door zowel de ruimtelijke als de economische aspecten te beoordelen zou een weloverwogen keuze gemaakt kunnen worden voor een variant. In onderstaande tabel is de ruimtelijke en de economische beoordeling samen gevat.

Beoordelingsaspect:	Werkgroep Accommodaties Afferden	A1
Ruimtelijke beoordeling:		
Ruimtegebruik	+	0/-
Ruimtelijke ordening	0	0
Locatie	0/-	+
Economische beoordeling:		
Stichtingskosten	€ 1,6 miljoen	€ 0,7 miljoen
Exploitatie	€ 2.300	-/- € 5.200
Beleving:		
	Geen beoordeling	Geen beoordeling

Terugkoppeling uitkomsten rapport aan werkgroepen

Op 2 mei 2018 heeft Plan&Project de resultaten van het onderzoek gepresenteerd aan de indieners van de plannen om te kijken of aangedragen gegevens juist waren verwerkt. Tevens werden de indieners in vertrouwen op de hoogte gesteld van de resultaten. Zowel de Werkgroep Accommodaties Afferden als het Ateam hebben hun waardering uitgesproken voor het onderzoek en aangegeven dat hetgeen in de individuele gesprekken naar voren is gekomen goed tot uiting komt in het rapport.

Het bijgevoegde rapport(bijlage 4) geeft een uitvoerige omschrijving van de ruimtelijke - en economische beoordeling van beide varianten. In de inventarisatie krijgt u een beeld van de staat waarin ledershuus en de gymzaal verkeren en hoe de exploitatie is ingericht.

Ambtelijke conclusie ingediende plannen

De beoordeling van beide plannen door Plan&Project is gebaseerd op feiten en aannames die zijn onderbouwd door:

- de diverse gebruikers en initiatiefnemers
- uitgevoerde berekeningen
- en/of reguliere kengetallen.

Beide varianten scoren in het beoordelingsschema wisselend. De investeringskosten voor plan Doorontwikkeling Alverman zijn erg hoog. De exploitatie van plan A1 is negatief. Ruimtelijke beoordeling geeft ook een wisselend beeld.

Ambtelijk advies

De betrokken ambtenaren, Theo Tebarts(financien) Hans Scholtz(onderwijs) en Mark Rijniers(accommodatiebeleid) zijn van mening dat beide plannen bijna niet met elkaar te vergelijken zijn. Ambtelijk komen wij tot de volgende constatering:

- Plan A1 gaat in haar kostenopzet uit van het renoveren/opwaarderen van huidige gymzaal en gemeenschapshuis ledershuus. De oude gebouwen, respectievelijk 41 en 36 jaar blijven bestaan, de levensduur wordt iets verlengd.
- Plan Doorontwikkeling Alverman is gebaseerd op een ruim opgezet PVE in overleg met alle huidige gebruikers van ledershuus en de gymzaal.
- Programmatisch wordt in plan A1 niets veranderd, ruimtes blijven hetzelfde en voldoen niet aan het PvE waar in het dorp consensus over was
- Wensen van gebruikers leiden in plan Doorontwikkeling Alverman tot een grote multifunctionele zaal met podium en overige ruimtes die allemaal ruimer zijn dan de huidige bestaande ruimtes in ledershuus en de gymzaal.
- Bij het plan A1 blijft er in Afferden sprake van drie individuele gebouwen(gymzaal, ledershuus en Alverman). Versnippering van activiteiten.
- Plan Doorontwikkeling Alverman houdt rekening met architectuur en hoogwaardige materialen(buitenschil)
- Exploitatie plan A1 is voor een substantieel deel afhankelijk van de biljartvereniging, deze zorgt voor 45% van baropbrengst. Dit is een groot risico.
- In plan Doorontwikkeling Alverman is de biljartvereniging niet meegenomen. Met plaatsing van bijarts bezetten zij structureel een ruimte van 200m². Deze ruimte is daardoor niet multifunctioneel te gebruiken. Dit is vervolgens een risico in de exploitatie bij het eventueel opzegging van de huur.

Op basis van deze constatering is een vergelijk en daaropvolgend advies voor een keuze in onze ogen onmogelijk.

Ingediende plannen toetsen aan gemeentelijk accommodatiebeleid

Naast het rapport van adviesbureau Plan&Project dienen de beide plannen eveneens getoetst te worden aan het gemeentelijk accommodatiebeleid. De gemeenteraad heeft in oktober 2014 de kaders vastgesteld voor het toekomstige accommodatiebeleid.

Uitgangspunt voor het gemeentelijk accommodatiebeleid is het faciliteren van voldoende voorzieningen in de gemeente op korte en middellange termijn. De gemeente stelt zich terughoudend op en laat de initiatieven meer over aan de inwoners en maatschappelijke partners. De gemeente faciliteert de aanwezigheid van voldoende en kwalitatief goede voorzieningen in onze gemeente. Faciliteren betekent: het beschikbaar stellen van ambtelijke begeleiding/ondersteuning bij het uitwerken van de plannen en eventueel een bijdrage in de investering, indien nodig voor het realiseren van voldoende voorzieningen in de gemeente.

Het is van belang dat **elk dorp haar eigen realistische programma van eisen opstelt**, zelf de initiatieven neemt en meerdere samenwerkingspartners zoekt.

Naar aanleiding van deze uitgangspunten zijn de volgende kaders vastgesteld waaraan de accommodaties in de verschillende dorpskernen moeten voldoen.

Kaders gemeentelijke accommodaties

(Nieuwe) accommodaties moeten:

1. gewenst zijn in het dorp, met inzet van het dorp;
2. multifunctioneel zijn, zodat de ruimten efficiënt en effectief ingezet kunnen worden;
3. zoveel mogelijk gecentraliseerd worden;
4. een duurzame exploitatie met een aantoonbare volwaardige bezetting zodat de continuïteit voor minimaal 10 jaar gegarandeerd is;
5. voldoen aan de maat en de schaal van het dorp;
6. zelfstandige exploitatie hebben zonder jaarlijkse gemeentelijke bijdrage.

Toetsing plannen aan de kaders gemeentelijk accommodatiebeleid.

Plan A1

Plan A1 voldoet aan	
Punt 1	Accommodaties zijn gewenst in het dorp en worden door inzet van vrijwilligers geëxploiteerd
Punt 5	Met uitzondering van de gymzaal, zeer geringe bezettingsgraad, voldoen de accommodaties aan de schaal/maat van het dorp
Plan A1 voldoet niet aan	
Punt 2	Door versnippering van accommodaties kunnen ruimten niet effectief en efficiënt ingezet worden. Bezettingsgraad van verschillende ruimten is laag
Punt 3	Er geen sprake van centralisatie van voorzieningen
Punt 4	De bijtartenvereniging zorgt voor een substantieel deel op van de totale opbrengsten van de exploitatie. De exploitatie van de gymzaal leidt tot een negatief resultaat. Het geringe positieve resultaat van het ledershuus zal niet afdoende zijn om het tekort van de exploitatie van de gymzaal te compenseren.
Punt 6	Zelfstandige exploitatie zonder gemeentelijke bijdrage is volgens het onderzoek niet mogelijk

Plan Werkgroep Accommodaties Afferden voldoet aan	
Punt 1	Accommodatie Alverman voldoet volgens PVE aan wensen in het dorp
Punt 2	De ruimtes in het plan worden efficiënt en effectief ingezet
Punt 3	Alle accommodaties op een locatie, volledige centralisatie
Punt 4	Volgens het onderzoek is er een positief resultaat jaarlijks haalbaar en dat ook voor de komende 10 jaar.
Punt 5	De accommodatie voldoet aan de schaal/maat van het dorp gelet op de mogelijkheid van multifunctionele gebruik. *)
Punt 6	Volgens het onderzoek is een exploitatie zonder gemeentelijk bijdrage is haalbaar.

*) Aanvulling punt 5; de noodzakelijke investeringslast van 1,6 miljoen is echter enorm. Dit voldoet dan weer niet aan de maat.

Aangepast plan Doorontwikkeling Alverman van de Werkgroep Accommodaties Afferden(eenvoudige uitbreiding)

Gelet op de conclusies/samenvatting van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Plan&Project en de ambtelijke reactie op het rapport is er sprake van een ongelijke vergelijking van de ingediende plannen.

Alternatief plan 2016 Werkgroep Accommodaties Afferden

Op basis van de presentatie van het onderzoek van adviesbureau Pan&Project heeft de werkgroep Accommodaties Afferden ons per mail, op 30 mei 2018, verzocht een eenvoudige variant, industriële uitvoering, serieus te betrekken bij de uiteindelijke keuze toekomstig accommodatieplan Afferden. (zie bijlage 5)

In het allereerste concept van de Werkgroep Accommodaties Afferden, het oorspronkelijke conceptueel idee, werd in 2016 uitgegaan van een eenvoudige industriële 'doos', die toegevoegd zou worden aan sportaccommodatie De Alverman.

De Werkgroep Accommodaties Afferden heeft uiteindelijk gekozen om een hoogwaardig gebouw met het gewenste PVE aan de Alverman toe te voegen. Deze laatste variant is uiteindelijk bij de gemeente ingediend om door te rekenen.

Het plan Werkgroep Accommodaties Afferden in een eenvoudige industriële uitvoering; kosten € 720.000

In 2016 heeft de Werkgroep Accommodaties Afferden zowel eenvoudige als hoogwaardige varianten bestudeerd en uitgewerkt in een overzicht 'indicatieve investeringsramingen MFC De Alverman'. Hierin wordt ook verschil gemaakt in een ruimere en kleinere opzet van de nieuwe zaal. In de bijgevoegde presentatie kunt u zien welke financiële gevolgen(op basis van m2 prijs) de diverse varianten hebben. (zie bijlage 6)

De **hoogwaardigere variant** komt uit op 1,3 miljoen(gelet op de sterke prijsstijgingen van de afgelopen twee jaren komt dat nu uit op ongeveer 1,6 miljoen euro, zoals in het onderzoeksrapport van Plan&Project is aangegeven).

De **eenvoudige variant** komt uit op een investering van € 600.000,-(gelet op de prijsstijgingen van de afgelopen twee jaar komt dit ongeveer uit op € 720.000,-) Deze variant is echter, volgens de Werkgroep Accommodaties Afferden, nog steeds functioneel en voldoet aan het PVE met betrekking tot ruimtegebruik. De eenvoudige variant heeft:

- industriële gevels; weinig ramen, kozijnen en gevelelementen;
- een sobere afwerking aan de binnenzijde; eenvoudige installaties.

(Volgens de werkgroep is de investeringraming van deze twee varianten destijds, met architectenbureau Olieslagers en kostendeskundig Piet Hoex uit Venray, bepaald op basis van de vierkante meter bouwrijzen van vergelijkbare projecten.)

Beide varianten naast elkaar:

Hoogwaardige (grote) variant	Eenvoudige (kleine) variant
HOGERE BOUWKWALITEIT	LAGERE BOUWKWALITEIT
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwkosten zijn bepaald op € 1.210 per vierkante meter gebouwoppervlakte ▪ Afwerking: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoogte 5,50 m ▪ Gevels grotendeels metselwerk ▪ Veel kozijnen, ramen en gevelementen ▪ Luxere vloer- wand-, en plafonduafwerking binnenzijde ▪ Meer uitgebreide technische installaties ▪ Toeslag voor 7 meter gebouwhoogte € 54.450 ▪ Bouwkosten € 1.309.123 (1.363.573) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exclusief inventaris, gebouw- en terreininrichting 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwkosten zijn bepaald op € 484 per vierkante meter gebouwoppervlakte ▪ Afwerking: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoogte 5,50 m ▪ Industriële gevels ▪ Weinig kozijnen, ramen en gevelementen ▪ Sobere vloer- wand-, en plafonduafwerking binnenzijde ▪ Eenvoudige technische installaties ▪ Toeslag voor 7 meter gebouwhoogte € 54.450 ▪ Bouwkosten € 523.649 (€ 578.099) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exclusief inventaris, gebouw- en terreininrichting

Kostenraming eenvoudige variant Doorontwikkeling Alverman en plan A1

De kostenraming van de eenvoudige variant van de Werkgroep Accommodaties Afferden en de kostenraming van het plan van het Ateam, plan A1, zijn hiermee vrijwel identiek. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de goedkope variant van de Werkgroep Accommodaties Afferden nog steeds uit gaat van het PvE, dat rekening houdt met de wensen vanuit het verenigingsleven.

Vergelijk van beide plannen

Met de inbreng van de eenvoudige variant van de Werkgroep Accommodaties Afferden kunnen we de ingediende plannen beter vergelijken, zie onderstaand schema. We houden rekening met de uitkomsten van het onderzoeksrapport, de gemaakte ambtelijke opmerkingen naar aanleiding van het rapport en de vastgestelde kaders van het gemeentelijk accommodatiebeleid.

	Plan A1		Plan Doorontwikkeling Alverman (Eenvoudige variant)	
Exploitatie	Risicovol, jaarlijks tekort, risicovol biljartvereniging 45% baromzet	-/-	Exploitatie verloopt positief	+
Investering	Investering € 700.000,- waarvan raming € 100.000,- cosmetische ingrepen(zelfwerkzaamheid)	+	Op basis van m2 prijs € 720.000,-	+
Locatie	Voorzieningen in de kern	+	Voorziening in sportpark aan rand vd kern, afstand school 800 meter	-/-
Multifunctioneel gebruik	Beschikbare ruimten kunnen multifunctioneel worden ingezet, muv de biljartruimte	+/-	Volledig multifunctioneel inzetbaar	+
Gemeentelijk accommodatie-beleid	Voldoet niet aan alle gestelde kaders	-/-	Voldoet volledig aan de kaders	+
Beheer	Beheer op drie locaties (gymzaal, ledershuus, Alverman) is complex	-/-	Alles op een locatie	+
Duurzaam, lange termijn-investering	Renovatie, investering in relatief oude panden.	-/-	Volledige nieuwbouw, langere levensduur	+

Alternatief plan De Pruuver (bijlage 7)

Op 4 juli 2018 heeft de exploitant van de horecagelegenheid De Pruuver aan de Langstraat in Afferden een alternatief plan bij ons ingediend. Dit plan is een nieuwe gedachte voor het accommodatievraagstuk in Afferden. Samen met enkele dorpsgenoten heeft ondernemer Luke Kepser nagedacht over de doorontwikkeling van de horecagelegenheid De Pruuver. De gedachte van de exploitant is om een nieuwe multifunctionele gymzaal te realiseren. De locatie van de nieuwe gymzaal is tussen de basisschool 't Diekske en De Pruuver in. De horecagelegenheid wordt gerenoveerd, feestzaal wordt restaurant, verbouwing van de keuken en realisatie van een eetruimte. Iedershuus zou blijven bestaan voor huidige activiteiten aldaar. Deze variant is een gedachte en zou volgens de initiatiefnemer(s) verder uitgewerkt moeten worden bij voldoende draagvlak. Dit plan is nog niet doorgerekend.

Ambtelijk is even gekeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan. Ruimtelijke inpassing is nogal complex. Locatie is erg dicht op woningbouw. De 7 meter hoge zaal pal aan de Langstraat is nogal confronterend. Er zullen wat onderzoeken moeten plaatsvinden op gebied van milieu, verkeer, geluid, planschade, enz. Ook voor het parkeren zullen alternatieven bedacht moeten worden. Wij achten het plan Pruuver moeilijk ruimtelijk in te passen. De noodzakelijke renovatie van Iedershuus, realisatie van een nieuwe gymzaal en de renovatie van De Pruuver (Kosten voor ondernemer) zal een behoorlijke investeringslast met zich meebrengen.

Ambtelijke advies

De discussie in Afferden duurt al een aantal jaren en tot op heden is er geen unanieme overeenstemming vanuit de inwoners zelf bereikt. Gemeente Bergen dient de knoop door te hakken door aan te geven welk plan het meest duurzaam is op basis van de onderzochte elementen en voldoet aan het eerder vastgesteld accommodatiebeleid.

Gelet op het onderzoeksrapport, het gemeentelijk accommodatiebeleid en de ambtelijke opmerkingen/ kanttekeningen in dit advies adviseren wij u te kiezen voor het plan Doorontwikkeling Alverman, de eenvoudige variant, van de Werkgroep Accommodaties Afferden. Uw keuze dient u op bestuurlijk niveau in een overleg kenbaar te maken aan de Werkgroep Accommodaties Afferden en het Ateam.

Uitwerking definitieve plan met gedetailleerde investeringsbegroting

De keuze voor het plan Doorontwikkeling Alverman (eenvoudige variant) is een investering van minimaal € 720.000,-. Dit bedrag is berekend op basis van een m² prijs rekening houdend met prijsontwikkelingen in de afgelopen twee jaar.

De werkgroep dient nu een gedetailleerde investeringsbegroting op te stellen waarin ook de dekking van deze investering is aangegeven. Hierbij dient de werkgroep een realistisch beeld te geven van de zelfwerkzaamheidsmogelijkheden, de inbreng van fondsen, bijdrage Provincie, certificaten of andere acties in het dorp, inbreng bestaande reserves Iedershuus/Alverman, enz...

Op basis van de gedetailleerde begroting kan de gemeenteraad, op voorstel van uw college, een definitief besluit nemen over het toekomstige accommodatieplan Afferden en mogelijke gemeentelijke bijdrage in de noodzakelijke investering.

Kanttekeningen

- De gemeente zal met de biljartvereniging 't Topke moeten overleggen over hun toekomstige accommodatie. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen mogelijk, het inzetten van de leegstaande schoollokalen, vereniging bouwt in eigen beheer een nieuwe ruimte van 200m², een extra aanbouw aan plan Alverman of huren leegstaande ruimte in Afferden/gemeente.
- In het onderzoeksrapport is niet opgenomen de waarde van zowel de gymzaal als Iedershuus bij de keuze voor de doorontwikkeling van de Alverman. Deze waarde is afhankelijk van mogelijke alternatieven oftewel sloop van panden. In het voorstel aan de Raad wordt deze waarde meegenomen.

- Met huidige huurders van ledershuus en gymzaal zullen verdere afspraken gemaakt moeten worden. Dit is ook afhankelijk van de duur nieuwbouw en toekomst huidige panden ledershuus en gymzaal.

Communicatie

- Voor uw besluit naar aanleiding van dit advies geldt een embargo van één week.
- tijdens de week embargo individuele gesprekken inplannen met WAA en het Ateam om ze te informeren over uw besluit. Informeer tijdens deze gesprekken WAA en het Ateam over het embargo van één week (of plan het gesprek op maandag vóór afloop van het embargo).
- De biljartclub 't Töpke persoonlijk (telefonisch) informeren over uw besluit en plan een gesprek in voor overleg.
- Gelet op de gevoeligheid van het onderwerp en de voorgeschiedenis adviseer wij u om de inwoners van Afferden en de betrokken verenigingen via een bewonersbrief te informeren over uw besluit. Bezorging bewonersbrief op de dinsdag/ woensdag als het besluit openbaar is. De concept-bewonersbrief wordt na uw besluit opgesteld en aan portefeuillehouders voorgelegd ter beoordeling.
- Na uw besluit wordt een persbericht opgesteld en aanportefeuillehouders ter beoordeling voorgelegd. Het definitieve persbericht stuurt communicatie naar de regionale media op de dag dat dit besluit openbaar wordt.
- De leden van de gemeenteraad ontvangen dit persbericht één dag eerder, inclusief uw besluit.
- De organisatie Gemeente Bergen wordt via BINnenshuis geïnformeerd.

Juridische aspecten

nvt

Financiën / fiscale gevolgen

Na uw besluit zal de Werkgroep Accommodaties Afferden een gedetailleerde investeringsbegroting op gaan stellen. Op basis van deze begroting kan de gemeente bepalen welke maximale bijdrage zij beschikbaar wil stellen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad, op voorstel van uw college, een besluit nemen. Het gaat hierbij om een eenmalige maximale gemeentelijke bijdrage. In de gemeentebegroting is hiervoor nog geen ruimte gecreëerd.

Subsidiemogelijkheden

Na uw definitieve keuze zullen we de werkgroep adviseren een subsidiescan op te stellen om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Advies

- Kennisnemen van het rapport Accommodatie onderzoek Afferden van adviesbureau Plan&Project.
 - Kiezen voor uitwerking plan Doorontwikkeling Alverman ('eenvoudige variant') van de Werkgroep Accommodaties Afferden.
 - Definitieve keuze communiceren met de werkgroepen in Afferden.
 - Werkgroep Accommodaties Afferden gedetailleerd investeringsplan 'eenvoudige variant' laten indienen.
-

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel en besluit Gemeentelijk accommodatiebeleid oktober 2014.
2. Ingediende Plan Doorontwikkeling Alverman van de Werkgroep Accommodaties Afferden ontwerpstudie uitbreiding mfc Alverman
3. Ingediende Plan A1(renovatie gymzaal en iedershuus)
4. Rapport Accommodatie onderzoek Afferden van adviesbureau Plan&Project.
5. Verzoek per mail van Werkgroep Accommodatie Afferden, 30 mei 2018, om eenvoudige variant serieus te betrekken bij accommodatiekeuze.
6. Studie Werkgroep Accommodaties Afferden verschillende investeringsvarianten accommodatie MFC Alverman april 2016
7. Ingediende Plan De Pruuver juli 2018