



Raadsvoorstel

Onderwerp: **Realisatie Blok C Bedum**

Datum: 5 juni 2024

Agendapunt: 14

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Haaijer, Wubbo

Zaaknummer: Z.HHL.079861

1. Samenvatting

Na de sloop van het pand De Vlijt 10 in het centrum van Bedum is de ruimte ontstaan om de volgende fase van het centrumplan Bedum in uitvoering te brengen. Op deze plek komt het nieuwe plein ter vervanging van het huidige Kerkplein. Dit draagt bij aan de gewenste verhoging van de openbare ruimte. Hiermee komt de bouwlocatie voor realisatie van Blok C met op de begane grond maatschappelijke voorzieningen en op de twee verdiepingen appartementen, beschikbaar. Dit draagt bij aan de gewenste concentratie van voorzieningen en het toevoegen van levensloopbestendige woningen in het centrum.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

- Instemmen met de realisatie van Blok C in het centrum van Bedum inclusief verplaatsing van de bibliotheek en hiervoor een krediet van € 3.200.000,- excl. btw met als 1^{ste} kapitaallast € 112.000,- beschikbaar stellen;
- De bouw van de nieuwe dubbele gymzaal en de bijbehorende investering van € 5.700.000,- incl. btw met als 1^{ste} kapitaallast € 199.500,- te betrekken bij de afwegingen in de voorjaarsnota.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

In het centrumplan Bedum is na de verhuizing van de slager naar de nieuwbouw van Vlijtborg, het pand De Vlijt 10 gesloopt. Hiermee kan de centrumontwikkeling de volgende fase in: het afronden van het ontwerp van de nog toe te voegen bebouwing van Blok C en het ontwerp van het nieuwe plein. Hiermee wordt deels een aantal doelen van het centrumplan afgesloten en deels verder opgepakt:

- Vervangen niet meer functionele en sleetse bebouwing aan De Vlijt: nieuwbouw Vlijtborg is gereed waarvoor de panden De Vlijt 6 en 8 zijn gesloopt en De Vlijt 10 is begin dit jaar gesloopt;
- Verhogen kwaliteit openbare ruimte: door de sloop van De Vlijt 10 kan het nieuwe plein gerealiseerd worden, eerst in tijdelijke verharding en na afronden van alle bouwwerkzaamheden in definitieve vorm;
- Door verschuiving van het plein kan de ontwikkeling van de nieuwbouw Blok C starten, waarmee ook bijgedragen kan worden aan de twee onderstaande doelen;

- Toevoegen (levensloopbestendige) woningen in het centrum: In Vlijtborg zijn 10 appartementen gerealiseerd, in Blok C komen 12 appartementen;
- Concentratie van (maatschappelijke) voorzieningen: door de ontwikkeling van Blok C kan de bibliotheek verhuizen naar het centrum.

Nieuwe ontwikkeling met betrekking tot Blok C is de mogelijke integratie van de naastgelegen gymzaal. Tussen blok C en de skatebaan staat de in de jaren 70 gebouwde gymzaal. Deze gymzaal, en ook de identieke gymzaal aan Schoolstraat, heeft intern en extern groot onderhoud nodig. Door integratie van vervangende nieuwbouw van beide gymzalen en Blok C lijkt een koppelkans te ontstaan:

1. efficiency winst op ruimtegebruik van het gebouw en op de buitenruime en kostenbesparing op de investering;
2. de realisering van een multifunctioneel gebouw in het centrum van Bedum.

Deze koppelkans is verder uitgewerkt en leidt tot het voorstel tot een mogelijk te nemen besluit over de nieuwbouw van de gymzalen in de voorjaarsnota.

Daarnaast zijn ook ontwikkelingen die aansluiten bij de gestelde doelen: nieuwbouw gezondheidscentrum inclusief het consultatiebureau GGD en het Integraal Sociaal Team (gereed eind 2025/begin 2026), bouw fase 3 van Bederawalda door woningstichting Wierden en Borgen (start eind 2024) en baggeren en vervanging beschoeiing van de vijver tussen De Vrije Gang en Bederawalda waarmee de bouw van de 3 faunatorenren en de uitbreiding van de vijver richting De Vliet mogelijk wordt gemaakt. Het bestuur van de Maranathakerk is bezig te onderzoeken hoe het kerkgebouw een bredere maatschappelijke en openbare invulling kan krijgen, dit biedt extra koppelkansen voor bijvoorbeeld het kunst- en cultuurcentrum; dit is nog pril en wordt verder uitgewerkt.

Door de Provincie Groningen is gestart met de Regiodeal Masterplan Regiocentra. voor onze gemeente voor de kernen Bedum en Uithuizen. Deze aanvraag is door het Rijk gehonoreerd, de uitwerking wordt nu opgepakt. Voor de provinciale verdeling van de middelen moeten per kern plannen opgesteld worden. De combinatie van bibliotheek-gymzalen met multifunctioneel gebruik, is dan een van de mogelijke projecten die aan de criteria voldoet. De uitwerking van deze Regiodeal komt op een ander moment; het beschikbaar stellen van middelen hiervoor hebben we opgenomen in de jaarrekening en de voorjaarsnota.

3.2 Bevoegdheid raad

De budgettaire bevoegdheid ligt bij de Gemeenteraad. De investering is niet voorzien in de lopende begroting. Door het beschikbaar stellen van het krediet wordt de bouw mogelijk gemaakt. Door het verwerken van de financiële gevolgen in de begroting worden de kapitaal- en exploitatielasten op termijn gedekt.

3.3 Wettelijk of beleidskader

De bouw van Blok C past niet binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan. Om de bouw mogelijk te maken zal een BOPA procedure doorlopen worden. De verplaatsing en verhuur van de begane grond aan de bibliotheek en aan een nog in de toekomst te zoeken partij is kostprijs dekkend en past daarmee in het beleid Vastgoedkader. Het behoud van het eigendom en vervolgens verhuur aan de bibliotheek draagt bij aan het beleid om de huurkosten voor de bibliotheken zo laag mogelijk te houden.

3.4 Historische context

Na de herindeling zijn de toen al lopende centrumplannen voor Winsum, Uithuizen, Uithuizermeeden en Bedum samengevoegd in het Programma Centrumplannen. Later is Leens daaraan toegevoegd. De ontwikkeling van Blok C past in de doelstellingen van dat programma.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Door instemming met dit raadsvoorstel wordt de bouw van Blok C in het centrum van Bedum mogelijk gemaakt. Daardoor kan de bibliotheek worden verplaatst en wordt de concentratie van voorzieningen in het centrum van Bedum versterkt.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Een van de doelen van het Centrumplan Bedum is concentratie van (maatschappelijke voorzieningen). Met de verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum wordt daar invulling aangegeven.

5.2 Risico's

Wij hebben voor het schetsontwerp en de kostenraming de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Op de begane grond wordt de bibliotheek gehuisvest, de kapitaallasten worden grotendeels gedekt door de huuropbrengst.
- Op de begane grond is ruimte voor een extra functie, in principe opteren we voor huisvesting van het kunst- en cultuurcentrum, in dat geval moet de subsidie met de huur worden verhoogd. Als deze optie niet lukt, moet er een andere huurder worden gevonden. Dit is totdat die huurder is gevonden een klein risico in de dekking van de geraamde kapitaallasten.
- Kostenraming inclusief ontwerp, voorbereiding, toezicht en bouwmanagement.

Voor zover sprake is van risico's zijn deze meegenomen in de kostenraming. Er worden geen andere risico's voorzien.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De geraamde investering voor de begane grond van Blok C is € 3,2 miljoen exclusief 21% btw. De opbouw hiervan is onderstaand gecompriemd en op hoofdlijnen weergegeven.

Omschrijving	Kostenraming (bedragen exclusief btw)
Bouw en installatiekosten	€ 1.900.000,-
Advies-, onderzoek- en begeleidingskosten	€ 400.000,-
Overige kosten (leges, nuts, afwerking, onvoorzien, prijsindexering etc.)	€ 900.000,-
Totaal	€ 3.200.000,-

Omdat er sprake is van met btw belaste verhuur van de begane grond, is de btw aftrekbaar. Conform onze verordening wordt vastgoed afgeschreven in 50 jaar en is het te hanteren rentepercentage de omslagrente in de begroting, in dit geval 1,5%. De kapitaallasten in het eerste jaar worden daarmee: afschrijving € 64.000,- en rente € 48.000,-, totaal € 112.000,-.

Onderstaand is de begrotingswijziging weergegeven.

Begrotingswijziging 2024015					
Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Verplaatsen bibliotheek centrumplan Bedum					
Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)	str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.	Taakveld				
Totaal mutaties			0	0	
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)		Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking	Saldo na wijziging
Reserves					
Voorziening					
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)		Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Investerings					
Verplaatsen bibliotheek centrumplan Bedum	Inc	-	3.200		3.200
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 14		23.382			
Mutaties wijziging 15			-	-	
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 15					23.382

Noot: De kapitaallasten ad € 112.000 die voortvloeien uit deze mutatie lopen vanaf 2025, deze worden verwerkt in de Voorjaarsnota 2024

7. Inbreng belanghebbenden

De nieuwbouw van de bibliotheek is een grote wens van Biblionet en van de inwoners van Bedum. Dit laatste blijkt uit de resultaten van de door Algemeen Plaatselijk Belang Bedum (APB) opgestelde dorpsvisie. Met de directeur van het kunst- en cultuurcentrum wordt gesproken over integratie daarvan in Blok C. Met het bestuur van de Maranathakerk wordt gesproken over het openstellen en betrekken van de ruimten van het kerkgebouw voor andere functies (bijeenkomsten, kunst- en cultuurcentrum etc.).

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na besluitvorming en toekenning van het budget zal het ontwerp worden afgerond. Afhankelijk van de afweging in de voorjaarsnota omtrent de invoeging van de gymzaal, wordt dat ingevoegd.

8.2 Tijdsplan

Na afronding van het ontwerp kan waarschijnlijk eind 2024 gestart worden met de voorbereiding van de aanbesteding.

8.3 Communicatie

Over de besluitvorming zal op de reguliere wijze worden gecommuniceerd. Ook zal met APB en andere belanghebbenden zoals gebruikers van De Meenschaar en van de gymzalen verdere communicatie plaatsvinden. Over de plannen in Bedum zullen we binnenkort een nieuwsbrief uitbrengen.

8.4 Evaluatie

Nvt.

Bijlage(n):

- Presentatie voorlopig schetsontwerp Blok C

Achterliggende documenten:

Geen

Uithuizen, 27 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding