

Raadsinformatiebrieven

RIB nummer 2023 119
collegevergadering d.d. 19 september 2023
programma Gezond en Actief Venlo
portefeuillehouder F. Schatorjé / J. Smeets

ons kenmerk 81469
team RGPMAN
steller I. Dielemans
telefoonnummer +31 77 3596473
e-mail i.dielemans@venlo.nl
datum 11 september 2023
bijlage(n)
datum verzonden 22 SEP. 2023

Onderwerp

MultiFunctioneel Centrum (MFC) Hout-Blerick

Kennisnemen van

Stand van zaken voorbereiding MFC Hout-Blerick

Aanleiding van

Via de programmabegroting 2022-2025 heeft u ingestemd met een voorbereidingskrediet voor een haalbaarheidsstudie naar een MFC in Hout-Blerick met minimaal de functies "sport" en "onderwijs". In de programmabegroting 2023-2026 is dit nogmaals bevestigd en is opgenomen dat bij de volgende programmabegroting een investeringskrediet naar aanleiding van deze haalbaarheidsonderzoeken wordt voorgesteld. In deze RIB treft u vooruitlopend op de programmabegroting 2024-2027 de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken en het vervolgproces.

De directe aanleiding voor het voorbereidingskrediet waren en zijn de vraagstukken rondom de slechte staat van de gebouwen van Sportvereniging HBSV en Basisschool de Springbeek (Kerobei) in combinatie met het verzoek van Kerobei en HBSV om een gezamenlijke multifunctionele accommodaties op of nabij het sportpark te onderzoeken

Diverse bouwkundige onderzoeken hebben uitgewezen dat basisschool De Springbeek aan vervanging toe is, De bouwkundige staat is dermate slecht dat een renovatie niet meer haalbaar is. HBSV is al enige tijd met de gemeente in gesprek over vervanging en herinrichting van het huidige sportpark, vanwege de verouderde staat van de gebouwen en velden. Ook sportpark Schansheide is ook vanuit de sportaccommodatievisie aangemerkt als een van de 9 geprioriteerde sportparken. Voor basisschool de Springbeek zijn middelen in de programmabegroting gereserveerd, voor HBSV nog niet.

Dit vraagstuk is verbreed naar een haalbaarheidsstudie naar een multifunctionele accommodatie waarin naast de functies sport en onderwijs ook de functies kinderopvang, binnensport en gemeenschapsaccommodatie zijn meegenomen. Deze functies sluiten nauw aan bij de functies onderwijs en buitensport en kunnen een maatschappelijke meerwaarde geven aan een MFC. Concreet gaat dit over kinderopvangorganisatie Spring en gemeenschapsaccommodatie Zalzershaaf. Spring was hierover ook al in gesprek met basisschool de Springbeek. Voor wat betreft Zalzershaaf sluit dit ook aan bij de behoefte in de wijk, de wijkanalyse, de wens van

Raadsinformatiebrief

school om de gymzaal in het gebouw te hebben en de verminderde financiële en bouwkundige situatie.

Stand van zaken

De haalbaarheidsstudies hebben in 2022 plaatsgevonden en zijn het eerste halfjaar van 2023 verder uitgewerkt in een voorstel. Het betreft twee haalbaarheidsstudies:

- 1) Haalbaarheidsstudie MFC. In deze studie is onderzocht of partijen willen en kunnen samenwerken met elkaar, wat zijn de voorwaarden hiervoor en wat kan de samenwerking maatschappelijk opleveren?
- 2) Locatiestudie MFC. In deze studie is uiteraard ook de relatie gelegd naar de bredere ruimtelijke opgave binnen Hout-Blerick.

Haalbaarheidsstudie MFC

Samengevat zijn in de haalbaarheidsstudie MFC vier scenario's beschouwd:

- 1) Een MFC met HBSV, BS De Springbeek, KDV Spring en Zalzershaaf GA en Zalzershaaf binnensport
- 2) Een MFC met HBSV met BS De Springbeek en KDV Spring
- 3) Een MFC met HBSV, BS De Springbeek, KDV Spring en Zalzershaaf binnensport (gymzaal),
- 4) Geen samenvoeging (ieder gaat met de eigen opgave aan de slag)

Deze haalbaarheidsstudie is uitgevoerd door een adviesbureau met veel expertise op het gebied van maatschappelijk vastgoed. In het onderzoek is op hoofdlijnen gekeken naar de synergiemogelijkheden ten aanzien van samenwerking en ten aanzien van gezamenlijk ruimtegebruik in relatie tot bezettingsmogelijkheden door de dag. De voor- en nadelen van alle scenario's alsook de financiële consequenties zijn onderzocht.

Samenvatting resultaat studie:

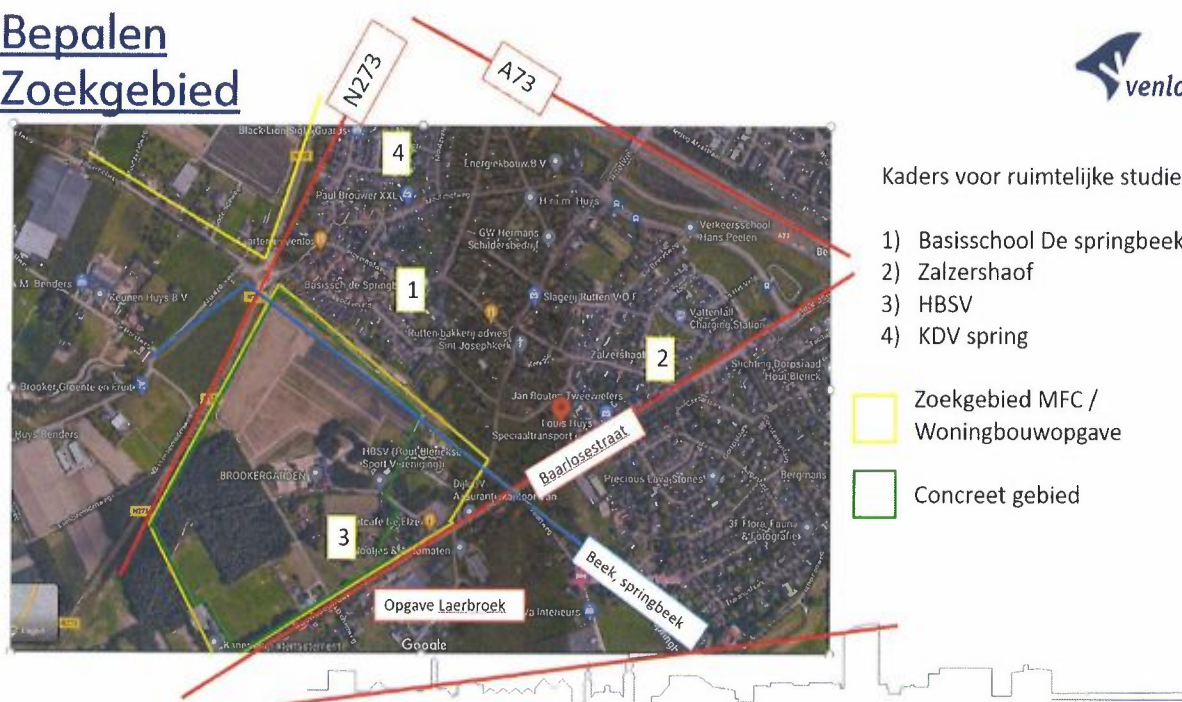
Kort samengevat zien alle partijen een samenwerking in een MFC als een kans. HBSV en basisschool de Springbeek hadden dit al eerder verkend en voor KO Spring is dit ook een logische stap. Voor Zalzershaaf was dit een nieuw vraagstuk. Ondanks het feit dat de noodzaak voor nieuwbouw (het huidige gebouw is rond de 20 jaar oud) bij Zalzershaaf niet urgent is, is het bestuur ervan overtuigd dat een samenvoeging van functies vanuit maatschappelijk perspectief een juiste stap kan zijn. Daarnaast kent Zalzershaaf een fors jaarlijks exploitatietekort en staat er noodzakelijk groot onderhoud aan het pand gepland waarvoor de middelen momenteel ontbreken. Deelname in een MFC is dan ook een kans om ook deze situatie te kunnen ombuigen. Hierbij speelt ook nog mee dat het erg logisch is dat de gymvoorziening onderdeel wordt van het MFC, met name in verband met het gebruik door de school. Het bestaansrecht van Zalzershaaf zonder gymvoorziening is erg beperkt. Zoals hierboven al benoemd is er al een fors exploitatietekort en dit zal dan verder oplopen. De samenvoeging van functies en de synergie is het uitgangspunt voor de maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast zijn er op financieel vlak van de exploitatie door de samenvoeging ook optimalisaties te behalen ten opzichte van de huidige situatie. Dit kunnen we echter pas definitief kwantificeren wanneer we een stap verder zijn en er zicht is op de uiteindelijke gebouw grootte en de gemaakte afspraken met partners over de exploitatie. De exploitatie van een nieuw duurzaam gebouw kent altijd voordelen t.o.v. de huidige situatie verspreid over meerdere verouderde en deels afgeschreven faciliteiten. De afgelopen maanden hebben de partijen op basis van de haalbaarheidsrapportage de samenwerking verder verkend. De conclusie is dat er draagvlak is voor vergaande samenwerking en dat alle partijen kansen zien voor een verdere doorontwikkeling van deze samenwerking. De komende periode is van belang dat de wensen en eisen vertaald worden in een concreet Programma van Eisen (PvE). Dit dient vervolgens vertaald te worden naar een voorlopig ontwerp voor het gebouw. Deze stap is belangrijk voor het bepalen van de synergie en multifunctionele mogelijkheden van het gebouw als ook gedetailleerde financiële kaders. Voor wat betreft de governance zijn de partijen aan het onderzoeken hoe ze kunnen samengaan in een nieuw stichtingsbestuur voor het MFC.

Locatiestudie MFC

Een landschapsarchitectenbureau heeft onderzoek gedaan naar de beste locatie voor een MFC. Hierbij is rekening gehouden met de lokale woonvisie en het daarin benoemde uitgangspunten voor Hout-Blerick. Hieronder treft u een kaartje aan van de kaders voor de ruimtelijke studie.

Figuur 1.

Bepalen Zoekgebied



Figuur 2 geeft de globale resultaten van de studie weer, hierbij is rekening gehouden met de bestaande structuren en kwaliteiten van deze plek. Denk hierbij aan de beek (de Springbeek), bestaande houtopstanden en bestaande woningen. Eveneens is rekening gehouden met lopende ontwikkelingen zoals "Laerbroeck", kansen op de eventueel vrijkomende locaties, maar ook kijkend naar ontsluitingsmogelijkheden. De studie wordt later dit jaar verder uitgewerkt in een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor Hout Blerick. Voor het onderzoek naar het MFC is alleen de locatiekeuze van het MFC van belang. Dit ziet u in onderstaande figuur.

Figuur 2 geeft het voorkeursscenario weer waar de beoogde uitbreiding qua woningbouw is voorzien (deel A) en de voorkeurslocatie van het MFC met sportpark (deel B).



Figuur 2.

Kernboodschap

Het bovenstaande leidt tot een voorkeursscenario met een MFC waarin alle partijen een plek vinden op de voorkeurslocatie gaat verder uitgewerkt worden. De vervolgstappen in deze uitwerking zijn als volgt:

- Een functioneel PVE dat antwoord geeft op de volgende vragen. Welke functies en ruimtes zijn nodig in het MFC en hoe ziet het gezamenlijke ruimtegebruik eruit en welke synergie levert dit op.
- Architectenselectie en uitwerking van het PVE tot een voorlopig en definitief ontwerp en technische programma van eisen.
- Intentieovereenkomsten met de deelnemende partijen.

Op basis van het globale PVE is een investeringsberekening gemaakt en dit komt neer op een extra benodigd krediet van 9 miljoen euro, hetgeen via de programmabegroting 2024-2027 aan u wordt voorgelegd. Hierbij zijn de uitgaven verspreid zijn over de jaren 2024 t/m 2026.

Het betreft een extra benodigd krediet omdat er reeds een beschikbaar krediet is van € 3,6 miljoen voor de basisschool. Hiernaast gaat de kinderopvang een kostendeekkende huur betalen en investeert HBSV mee aan het horecagedeelte (sportkantine).

De extra 9 miljoen is nodig voor de renovatie van het sportpark, verwervingen, infrastructurele aanpassingen en de gemeentelijke bijdrage aan het gebouw (gymzaal, kleedkamers en gemeenschapsfunctie). Uitgangspunt bij deze berekening is zoveel mogelijk synergie en gezamenlijk ruimtegebruik.

Raadsinformatiebrief

Communicatie

Het bovenstaande is met alle deelnemende partijen en stakeholders besproken en hierover is overeenstemming. Verderop in het proces, als ook de stedenbouwkundige visie gereed is, wordt een informatieavond voor omwonenden georganiseerd.

Wanneer de inhoud van deze RIB aanleiding geeft eerder met het dorp in gesprek te gaan zal in overleg met de betrokken partijen bekeken worden op welke wijze dit georganiseerd gaat worden.

Vervolprocedure raad

Via de programmabegroting wordt het investeringskrediet aan u voorgelegd. Desgewenst kunnen we ook een themabijeenkomst organiseren om de haalbaarheidsstudies en plannen te presenteren. In 2024 wordt het definitieve plan, uitgewerkt, inclusief kosten en dekking, ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten