



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

2012/59205



Cluster Bedrijfsvoering en Projecten
Contactpersoon N. Lamme
Doorkiesnummer 023 567 7415
Uw brief
Ons kenmerk 12.0451859
Bijlage(n) Overzicht huurders nieuwe dorps huis Badhoevedorp
Onderwerp Locatiekeuze nieuw dorps huis Badhoevedorp

Verzenddatum

28 SEP. 2012

Geachte heer, mevrouw,

Bij de behandeling van de kredietaanvraag voor het nieuwe dorps huis Badhoevedorp op 13 september in de raadsessie werd de beoogde locatie onderwerp van gesprek. De vraag werd gesteld of het verstandig is nu het dorps huis te bouwen in Quatrebras of dat eerst een tijdelijke oplossing moet worden gevonden. Daarna kan in 2019 een definitief gebouw worden gerealiseerd in het winkelcentrum. U hebt aangegeven op korte termijn, nog voor besluitvorming op het kredietbesluit, hier verder over te spreken.

Met deze brief informeer ik u over de achtergronden en consequenties van de alternatieven. Bovendien heb ik op verzoek van enkele raadsleden een lijst bijgevoegd waarin de toekomstige gebruikers van het nieuwe dorps huis zijn opgenomen.

Achtergrond

Aan het eind van de raadsessie op 21 april 2011 heeft de voorzitter als volgt geconcludeerd: "de wethouder neemt zich voor om op de huidige locatie in een verkleinde omvang een Multifunctionele Accommodatie (MFA) te gaan bouwen en wel zo snel mogelijk."

De keuze van het College voor het vestigen van het nieuwe dorps huis (2.000 m²b.v.o.) in het voorzieningsgebied is gebaseerd op de volgende argumenten:

- Het huidige gebouw is in slechte staat. Er moet zo snel mogelijk een oplossing komen voor de huisvesting van de organisaties die het dorps huis gebruiken.
- Het nieuwe dorps huis is een functie die het voorzieningsgebied versterkt, waar sport, onderwijs en welzijn gecombineerd worden;
- Vanwege de omlegging van de A9 verwachten we dat pas na 2018 gestart wordt met het bouwen van een nieuw dorps huis in het winkelcentrum. Vanwege de slechte staat van het huidige gebouw is, als besloten wordt het dorps huis niet op de



Mixed Sources
Productiegroep uit goed beheerde
bossen en andere gecontroleerde
bronnen
Cert.no. SGS-COC-904741
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council

voorgestelde locatie te bouwen, een tijdelijke oplossing nodig die hoge aanvullende investeringen vraagt;

- De voor de omgeving van het voorzieningengebied belastende en verkeeraantrekkelijke functies zoals het servicecentrum en de bibliotheek komen door de heroriëntatie te vervallen;
- Voor het winkelcentrum blijft de publieksfunctie, de bibliotheek behouden. De kans ontstaat dat ook het gemeentelijk servicecentrum op termijn naar het winkelcentrum wordt verplaatst. Dit zijn functies die het winkelcentrum versterken;
- Sinds het vaststellen van het masterplan Badhoevedorp Centrum in 2008 houden wij rekening met vestiging van het nieuwe dorps huis op de beoogde locatie naast de Sporthoeve;
- In het winkelcentrum is geen locatie beschikbaar waar per direct het dorps huis gerealiseerd kan worden;

Deze argumenten worden hieronder nader toegelicht.

Quatrebras

De kredietaanvraag, die ter besluitvorming voorligt, is gebaseerd op de realisatie van het dorps huis in deelgebied Quatrebras. Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Quatrebras (2011.0010169) voorziet in een locatie voor het nieuwe dorps huis van Badhoevedorp in het voorzieningengebied naast de Sporthoeve aan het water. Het DSO is een uitwerking van het Masterplan Badhoevedorp Centrum (2008) waar het dorps huis op de beoogde plek gepland was. Het College heeft de locatie in het voorzieningengebied bestendigd in de Nota voorzieningen Badhoevedorp (2009.0011947), die op 1 oktober 2009 in een raadsessie behandeld is. In deze nota is besloten het nieuwe dorps huis te realiseren aan het water van het wandelbos, deels op het huidige parkeerterrein van het huidige dorps huis en de Sporthoeve. Nu het gebouw kleiner wordt verwachten wij dat het parkeerterrein niet meer nodig is voor het gebouw. Wel dient het parkeerterrein opnieuw te worden ingericht om aan te sluiten bij de nieuwe functies in het gebied zoals de nieuwe ligging van het dorps huis en de toevoeging van de korfbalvereniging. Het voorzieningengebied zal bestaan uit de Rietveldschool, de tennisvereniging, de kinderboerderij, de petanquevereniging, de korfbalvereniging, de scouting, de Sporthoeve en het dorps huis.

Het nieuwe dorps huis wordt ten opzichte van het ontwerp van het MFA ongeveer 3.000 m² b.v.o. kleiner. Omdat een aantal verkeeraantrekkelijke functies niet wordt meegenomen in het nieuwe ontwerp neemt ook de druk door verkeer op de omgeving af ten opzichte van de eerdere plannen.

Winkelcentrum

Bij de heroriëntatie was duidelijk dat diverse organisaties uit het dorp hebben aangegeven dat het toevoegen van publieksfuncties aan het centrum zeer welkom is om het winkelcentrum te versterken. De publieksfuncties zorgen voor een aantrekkelijke werking voor het winkelcentrum, de winkeliers kunnen profiteren van deze aanloop. Deze organisaties roepen op om het dorps huis of delen daarvan niet aan de Snelliuslaan, maar in het winkelcentrum te vestigen.

Met de voorliggende kredietaanvraag voorziet het college echter in de middelen om een dorps huis te realiseren zonder de belangrijkste publieksfuncties. De bibliotheek blijft in het

winkelcentrum en het servicecentrum blijft aan de Sloterweg 22. Deze publieksfuncties kunnen een versterkend effect hebben op het winkelcentrum vanwege de aantrekkende werking. Het te zijner tijd toevoegen van deze functies aan het nieuwe winkelcentrum is bij de voorbereiding waard onderzocht te worden.

Scenario's

De volgende scenario's zijn door het college afgewogen:

Optie A: nieuw dorps huis in winkelcentrum bouwen

Het onderzoek om het nieuwe dorps huis met een omvang van 2.000 m² b.v.o. en 600 m² buitenruimte direct in het winkelcentrum te bouwen, heeft niet geleid tot een realistisch scenario. De beschikbare locaties zijn te klein en het beschikbaar krijgen van een locatie van voldoende omvang kent te veel risico's en naar verwachting te hoge kosten.

Optie B: tijdelijke oplossing en nieuwbouw na omlegging A9

De planning van Rijkswaterstaat voor de omlegging van de A9 gaat er vanuit dat de snelweg in 2017 is omgelegd en dat vervolgens een jaar nodig is om de oude snelweg te slopen. Zoals u bekend is de bouwkundige staat van het huidige dorps huis zo slecht dat het niet tot aan die periode kan worden gebruikt zonder grootschalig onderhoud.

Indien gekozen wordt voor uitstel, is 1 van de 2 navolgende scenario's onvermijdelijk::

Scenario A: Om het dorps huis tot 2019 verantwoord te kunnen gebruiken, door bijvoorbeeld het te voorzien van nieuwe vloer-, wand-, en plafond afwerkingen en overig noodzakelijk onderhoud uit te voeren zijn de eenmalige kosten geraamd op circa € 980.000,- (prijsspeil 2011). Binnen het meerjaren onderhoudsprogramma is € 193.000,- beschikbaar, wat betekent dat totaal € 787.000,- aanvullende middelen moet worden gereserveerd.

Scenario B: Een andere mogelijkheid is het plaatsen van een tijdelijk gebouw (prefab units) op deze locatie. Daarvoor is het noodzakelijk ook de planologische procedures (bestemmingsplan, bouwaanvraag) te doorlopen. Naar verwachting zou een tijdelijk dorps huis er eind 2013 kunnen staan en kan dan voor een periode van circa vijf jaar gebruikt worden. Wij verwachten eenmalige kosten van ongeveer € 400.000,-. De huurkosten van een nieuw tijdelijk dorps huis bedragen ca. € 267.000,- per jaar. De kosten komen op minimaal € 1,7 miljoen (exclusief BTW). Daarbij komen nog groundbewerkingskosten en voorbereidingskosten. Er is geen dekking beschikbaar voor deze forse extra kosten.

Wij vinden de meerwaarde van het in de toekomst vestigen van het totale gebouw in het winkelcentrum niet opwegen tegen de extra kosten en de onzekerheid van het uitstellen van het plan met zeker 5 jaar.

Optie C: bouw nieuw dorps huis in Quatrebras

Het raadsvoorstel voor het geactualiseerde krediet voor het nieuwe dorps huis dat geagendeerd is voor besluitvorming gaat uit van de realisatie van het nieuwe dorps huis op de locatie zoals aangewezen in het DSO Quatrebras: aan het water en naast de Sporthoeve. In dit scenario wordt het huidige dorps huis beheerd totdat het nieuwe gereed is. De dorps raad en het bestuur van de stichting dorps huis Badhoevedorp hebben meerdere malen benadrukt dat tempo van het grootste belang is. De betrokken organisaties moeten er op

kunnen vertrouwen dat de gemeente een goede oplossing verzorgt voor hun huisvestingsvraag.

Voor het nieuwe project is inmiddels € 148.965,- (d.d. 31-08-12) uitgegeven en hebben wij voor € 251.346,- (d.d. 31-08-12) aan opdrachten uitstaan. Als van dit scenario wordt afgeweken dienen deze kosten afgeschreven te worden.

Conclusie

Het college heeft de locatie van het nieuwe buurthuis zorgvuldig overwogen. Het college wil consistentie in de berichtgeving naar onze partners en het dorp. Het college is ook na de herhaaldelijke heroverweging tot de conclusie gekomen dat de locatie op de huidige plek in Quatrebras het meest geschikt is. Ook de gemeenteraad is eerder tot deze conclusie gekomen. De beoogde plek is na wijziging van het bestemmingsplan gereed om te bebouwen.

Aan de andere kant is haast geboden met het realiseren van een nieuw dorps huis. Een tijdelijk gebouw of weer uitgestelde nieuwbouw leidt opnieuw tot uitstel en grote onzekerheid voor de betrokken gebruikers en huurders, die al zo lang wachten op hun nieuwe dorps huis. De kosten voor een tijdelijke oplossing bedragen op zijn minst 0,8 miljoen euro (*scenario A*) vinden wij onverantwoord en er is in de gemeentebegroting geen dekking beschikbaar. Wij verzoeken de raad het nieuwe dorps huis te realiseren binnen het budget van het gemeentelijk investeringsplan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

OVERZICHT VAN HUURDERS NIEUWE DORPSHUIS BADHOEVEDORP

Huurders van exclusieve ruimten:

- GGD Jeugdgezondheidszorg:
 - 2 spreekruimtes
 - 1kantooruimte
 - 1boxenruimte inclusief wachtkamer
- Acrobatico:
 - Exclusief een bergruimte
 - daarnaast gebruik van de evenementenzaal
- Kinderopvang (B4Kids):
 - 2 groepsruimtes. (Een van deze ruimtes wordt gedeeld met de peuterspeelzaal)
 - 1 kantoor
 - 1 keuken en opslag
 - 1 verkeersruimte
- Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (peuterspeelzaal)
 - 1 groepsruimte, (gedeeld met 1 van de ruimtes van B4kids kinderopvang)
- Stichting Meerwaarde
 - exclusief een kantooruimte voor gebiedsmanagement
 - daarnaast gebruik van 1 van de spreekkamers voor advieswerk
 - de jongerenhuiskamer wordt gehuurd door Stichting Meerwaarde. Daarnaast kan de huiskamer door andere jongerenorganisaties worden gehuurd.

Vaste huurders evenementenruimte:

- Line Dance
- Badhoevedorp Bridge
- Acrobatico

Vaste huurders spreekkamers:

- Trombosedienst
- Meerwaarde spreekuren
- Jeugdzorg
- Artsenlab ATAL

Vaste huurders activiteitenruimten:

- Seniorenbridge
- Badhoevedorp bridge
- Bridge sociëteit
- VUG tekenclub
- Vliegvisclub
- Waterwolf
- Pianoacademie
- Pier K
- Keramiegroep Badhoevedorp
- Keramiegroep Schilpzand
- EHBO
- ANBO

Losse huur evenementenruimte:

- Acrobatico
- Meerwaarde Jongerenwerk
- Philatelica
- FNV
- U-night
- Melatti
- Rijkswaterstaat
- Rietveldschool
- Avond 4 daagse
- Sint intocht

Losse huurders activiteitenruimten

- Duikcentrum
- Cursus vaarbewijs
- Diverse VVE's
- Luister DX west
- NVLT