

Raadsvergadering d.d. 13 november 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Kaders herontwikkeling Ontmoetingscentrum Beek en Donk

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. De volgende kaders voor de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum vast te stellen.
 - a. Een duurzaam gebouw (ENG);
 - b. Een toekomstbestendig, multifunctioneel gebouw;
 - c. Budget van maximaal €13.500.000,-;
 - d. De herontwikkeling wordt gerealiseerd op de huidige locatie;
 - e. Woningbouw wordt niet meegenomen bij de nieuwbouw van het Ontmoetingscentrum.

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum is in het raadsvoorstel van 20 maart 2025 opgenomen dat in geval van nieuwbouw onderzocht wordt of het toevoegen van woningbouw een financieel gunstig effect heeft op de totale projectkosten. De opdracht is om een duurzaam en multifunctioneel gebouw te realiseren. Woningbouw zou positief kunnen bijdragen aan de projectkosten.

Aanleiding

In het raadsvoorstel van 20 maart 2025 is opgenomen om te onderzoeken wat het financiële effect is van het toepassen van woningbouw bij de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum. Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad richting gegeven aan het uit te werken scenario: nieuwbouw. Daarop is gestart met het beantwoorden van het woningbouwvraagstuk.

HEVO heeft een residuele grondwaardeberekening opgesteld voor het toevoegen van appartementen aan de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum. Dit betreft het optoppen met appartementen. De doorrekening is gemaakt voor sociale huurwoningen en voor vrije sector woningen, uitgaande van 14 woningen in beide varianten.

In dit raadsvoorstel wordt een integrale afweging gemaakt (inclusief Ruimtelijke Ontwikkeling) voor de mogelijke realisatie van woningbouw bij het Ontmoetingscentrum.

Beoogd effect en/of resultaat

Een duidelijke ontwerp opdracht voor het projectteam en vaststelling van de scope van het project.

Argumenten

1.1 De opbrengst draagt slechts in beperkte mate bij aan de totale projectkosten voor de herontwikkeling.

Beide varianten genereren in absolute zin een positieve opbrengst, maar deze is, in relatie tot de projectkosten, bescheiden. De opbrengsten worden als extra dekking ingezet voor de investeringslasten van het project.

Daarnaast brengt woningbouw extra kosten met zich mee, zowel op het gebied van bouwtechniek als voor het voldoen aan geldende eisen zoals de groennorm per wooneenheid. Deze bijkomende kosten hebben een negatieve invloed op de netto opbrengsten.

Onderstaand overzicht geeft per variant de opbrengst van de grond weer en de verhouding daarvan tot de totale investering. In dit stadium zijn nog diverse onduidelijkheden aanwezig, hetgeen mogelijke risico's voor de opbrengst met zich mee kan brengen.

Sociale huurwoningen	
Grondwaarde (opbrengst)	€215.000,-
Percentage totale investering	1,59%

Vrije sector	
Residuele grondwaarde (opbrengst)	€600.000,- €950.000,-
Percentage totale investering	4,44% - 7,03%

1.2 Het perceel waarop het Ontmoetingscentrum is gesitueerd, is niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en is niet aangemerkt als woningbouwlocatie. In de ontwerp-Omgevingsvisie Kern en wordt wel 'dorpse hoogbouw' voorstelbaar geacht. Dit biedt mogelijkheden om toch te voorzien in woningbouw.

1.3 Woningbouw kan het proces vertragen, wat leidt tot hogere bouwkosten.

Het perceel beschikt momenteel niet over een woonbestemming. In geval van woningbouw kan de ruimtelijke procedure een langere doorlooptijd vereisen. De wijziging van de bestemming kan worden geïntegreerd in een Bopa-vergunning (buitenplanse omgevingsplan activiteit) of worden gerealiseerd via een wijziging van het omgevingsplan. In het eerste scenario hoeft de doorlooptijd niet langer te zijn dan verwacht, al is de beoordeling van de vergunning wel complexer van aard. Bij een langere doorlooptijd is het aannemelijk dat de bouwkosten toenemen.

In onze overweging is ook meegenomen dat het aannemelijk is dat omwonenden bezwaar zullen gaan maken in het geval van dorpse hoogbouw.

1.4 De vertraging van het proces kan nadelige gevolgen hebben voor (toekomstige) gebruikers.

De (toekomstige) gebruikers van het Ontmoetingscentrum zitten langer in de huidige accommodatie. Daarmee wordt het risico dat gebruikers voor andere oplossingen gaan kiezen groter. Bijvoorbeeld in het geval van de harmonie, zullen zij langer met de problemen van hun huidige gebouw moeten dealen. Dat betekent voor de vereniging hoge energiekosten en meer noodzakelijk onderhoud.

1.5 De ontwerpvrijheid van de architect wordt ingeperkt door woningbouw.

De architect dient in het gehele ontwerp rekening te houden met woningbouw waardoor de ontwerpvrijheid afneemt. Het gebouw wordt niet vlak, aangezien de gymzaal en de theaterzaal uit meer dan één bouwlaag bestaan. Door het toepassen van woningbouw wordt het ontwerp van het gebouw bemoeilijkt.

Tijdens de inspiratieronde van 21 augustus 2025 viel Dorpshuis Zeeland in de smaak bij de raads- en commissieleden. Ditzelfde geldt voor de huidige en nieuwe gebruikers van het Ontmoetingscentrum, welke het Dorpshuis Zeeland hebben bezocht in november 2023. Het gebouw is licht, open, ruimtelijk en multifunctioneel. De toevoeging van woningbouw bemoeilijkt de gewenste situatie en de mate waarin dit gerealiseerd kan worden.

Het programma van eisen wordt aanzienlijk complexer met het toepassen van woningbouw. Door de functies wonen en maatschappelijk te combineren zijn akoestiek en trillingen belangrijke thema's.

De initiële opdracht betreft het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendige multifunctionele accommodatie. De ontwerprioriteit ligt bij de MFA zelf, waarbij het gevaar schuilt dat bij woningbouw de focus verschuift vanwege de daarvoor geldende (ontwerp)eisen.

Resumerend

Het woningbouwvraagstuk is financieel benaderd, zoals ook in het besluit is opgenomen in het raadsvoorstel voor de inhoudelijke keuze van het Ontmoetingscentrum waar de raad op 20 maart 2025 een besluit op heeft genomen. De overwegingen in dit raadsvoorstel zijn echter breder bekeken en integraal afgewogen. Het vergroten van het woningaanbod alsmede de (verwachte) relatief lage opbrengst hiervan staat niet in verhouding tot de risico's die dit met zich mee brengt, zoals meer bouwkosten bij een langere procedure, nadelige gevolgen voor gebruikers en een flinke inperking van de ontwerpvrijheid voor een nieuw ontmoetingscentrum dat licht, open, ruimtelijk en multifunctioneel gebouwd gaat worden.

Alles overwegende stellen wij u voor om de woningbouw niet mee te nemen in het verdere proces voor de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum. Het financiële voordeel weegt niet op tegen de risico's.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1 Door het niet toepassen van woningbouw worden potentiële opbrengsten misgelopen.

Respectievelijk €215.000,- bij het realiseren van sociale huurwoningen en €600.000,- tot €950.000,- in geval van vrije sector woningen. Zoals in de aanleiding benoemd is in de berekeningen uit gegaan van 14 woningen. Mocht dit aantal hoger uitvallen, dan heeft dit invloed op de gemiste opbrengsten. Aan de andere kant brengt woningbouw ook risico's met zich mee wat de kosten op kan drijven.

1.2 In de ontwerp-Omgevingsvisie kernen wordt ter plaatse dorpse hoogbouw voorstelbaar geacht.

De locatie is gelegen binnen de woonvriendelijke zone voor ouderen. Huisvesting voor de doelgroep ouderen is hierbij voorstelbaar. Het niet realiseren van extra woningen zou daarom als gemiste kans kunnen worden gezien.

1.3 Door het toepassen van woningen wordt er zorgvuldig en multifunctioneel gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

Het gebouw kan zowel voor de maatschappelijke functies als voor de woonfunctie ingezet worden.

Vervolgstappen

Het uitwerken van het ontwerp voor het nieuwe Ontmoetingscentrum en het opstarten planologische procedure.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Rapportage grondwaardeberekening woningbouwprogramma Ontmoetingscentrum Beek & Donk (HEVO)

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa