

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) Datum voorstel: Besluit raad: T.k.n. raad: Zaaknummer: Aantal bijlagen: Behandeld door: Team:	de heer R. de Jong/ mevrouw I. Groeneveld 3 maart 2022 nee ja Z.655545 8 Maatschappelijke Ontwikkeling	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☒ communicatie ☐ div ☒ financiën ☐ i&a ☐ juridische zaken ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ bestuur en concernadvies ☐ dienstenbeheer ☐ informatie ☐ klanten contact centrum ☒ maatschappelijke ontwikkeling ☐ middelen ☐ ondersteuning ☐ realisatie ruimtelijk ☐ ruimtelijk beheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ sociaal wijkteam jeugd en gezin ☐ sociaal wijkteam werk en inkomen ☐ sociaal wijkteam zorg en participatie ☐ vergunningen, toezicht en handhaving ☐ wijkbeheer ☐ wijkover- schrijdend beheer
--	---	---

Onderwerp:

Brûsplak Joure, locatiekeuze, aanvullende informatie

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. het raadsvoorstel 'Brûsplak Joure, locatiekeuze' en bijbehorende stukken opnieuw ter agendering aan te bieden
2. de raad aanvullende informatie te verstrekken middels het raadsmemo 'Brûsplak Joure, locatiekeuze, aanvullende informatie' en de raad te verzoeken dit memo bij de behandeling van het raadsvoorstel 'Brûsplak Joure, locatiekeuze' te betrekken.

	Burgemeester	F. Veltman	J. Boerland	R. de Jong	I. Groeneveld	L. Boelsma	Secretaris
Akkoord							
Bespreken							
Reden bespreking							

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding

Op 27 oktober heeft de raad de motie Brûsplak aangenomen. In de motie Brûsplak heeft de raad gevraagd om een nadere uitwerking en (verduidelijking van de) onderbouwing van de scenario's die uitmonden in de realisatie van een Brûsplak. Daarnaast vroeg de raad om per scenario de effecten op de omgeving in beeld te brengen en mee te nemen in de afweging. Als onderdeel van een bredere context vroeg de raad de uitgangspunten voor een nieuw dorpshuizenbeleid te formuleren.

In een extra raadsbijeenkomst op 8 november is met de raad van gedachten gewisseld over de uitwerking van de motie. Daarna zijn nog drie extra bijeenkomsten geweest waarin de raad van gedachten kon wisselen over het Brûsplak en werd geïnformeerd over de uitwerking van de motie. Zo werden in de raadsbijeenkomst van 23 november de uitgangspunten voor het ontwikkelen van Maatschappelijk accommodatiebeleid gepresenteerd. Het plan van aanpak Maatschappelijk accommodatiebeleid is ondertussen door het college vastgesteld en heeft de raad in december afzonderlijk ontvangen.

Beoogd resultaat

De raad, in reactie op de motie Brûsplak, van aanvullende informatie te voorzien, zodat de raad deze informatie kan betrekken bij de besluitvorming over het raadsvoorstel Brûsplak Joure, locatiekeuze.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

De met de raad afgesproken scenario's zijn nader onderzocht

Eind november meldde een aspirant-koper van zalencentrum 't Haske zich bij het college voor een overleg over de mogelijkheden van particuliere huisvesting van het Brûsplak. Het college heeft, mede gezien eerdere vragen over een mogelijke particuliere exploitatie van het Brûsplak, de uitwerking van dit scenario uitermate serieus opgepakt. Medio januari bleek echter dat er toch geen reëel uitzicht is op een spoedige nieuwe eigenaar van 't Haske met wie een voor beide partijen perspectiefvol 'commercieel scenario' zou kunnen worden uitgewerkt. Waarna dit scenario als 'niet uitwerkbaar' terzijde is geschoven. Eerdere combinaties met commercieel gebruik van de Evenementenhal zijn door eventuele kopers nooit uitgewerkt waardoor ze niet in de afweging zijn meegenomen. Medio februari, nadat de uitwerking van de motie was afgerond, is er contact gelegd met een nieuwe aspirant-koper van 't Haske. Afgesproken is de eventuele mogelijkheden die deze partij biedt niet meer op te nemen in de stukken, maar parallel daaraan toe te voegen aan het collegeadvies en de stukken voor de raad. In de eindafweging en de bijlagen zijn de gegevens van dit scenario achteraf zoveel als mogelijk verwerkt.

In dezelfde periode is, zoals hierboven beschreven, de dialoog gestart met de omwonenden van de Stuit. Vastgesteld wordt dat de scholen en de sporthal altijd deel hebben uitgemaakt van deze buurt. Wie in een dergelijke buurt gaat wonen kan weten dat dergelijke voorzieningen gepaard gaan met verkeersbewegingen en geluid. Dat geldt eveneens voor de (onvoorspelbare) verandering van de intensiteit ervan in de loop der jaren. Dit laat onverlet dat in het tweede gesprek duidelijk is geworden dat een aantal bewoners serieuze klachten heeft die zij relateren aan de ervaren overlasttoename. Op meerdere fronten hebben we acties uitgezet om de nu ervaren overlast te verminderen. Zo zijn met beide scholen naast de Stuit gesprekken gevoerd over de verkeerstroom bij het halen en brengen en het parkeren rond de scholen. Diverse korte termijn oplossingen worden beoordeeld op (financiële) haalbaarheid en in maart zullen vervolgesprekken worden gevoerd. Ook wordt er met regelmaat gesurveilleerd en gelet op overlast door hangjongeren. Behalve de Stuit liggen ook de locaties Brede School en Sportief Knooppunt in woonwijken waarin de bewoners vergelijkbaar (zullen) reageren.

De weerstand van een deel van de bewoners tegen de vestiging van het Brûsplak in een woongebied heeft er toe geleid dat het aspect 'ligging ten opzichte van een woongebied' expliciet betrokken is in de afweging. De afweging heeft betrekking op 9 scenario's, onderverdeeld in 5 scenario's in of grenzend aan woongebieden en 4 buiten woongebieden.

Scenario's in woongebieden

Vergelijking van de scenario's in woongebieden laat het volgende beeld zien:

- In alle scenario's is sprake van meer activiteiten die gepaard kunnen gaan met een toename van overlast;
- De kans op toename van overlast is respectievelijk het grootst voor de (nieuwbouw)scenario's de Stuit, Brede School en Sportief Knooppunt;
- De eenmalige baten zijn niet onderscheidend;
- De (netto) jaarlijkse kosten voor de gemeente zijn het laagst voor het scenario de Stuit;
- Nieuwbouwscenario's Brede School en Sportief Knooppunt zijn aanmerkelijk duurder dan De Stuit en lossen de overlastproblematiek niet op;
- De weerstand onder omwonenden kan leiden tot langdurige juridische procedures.
- Hoewel de beoogde gebruikers van het Brûsplak intentieverklaringen hebben getekend gebaseerd op de locatie de Stuit is de verwachting, gezien de afwegingen in de projectgroep, dat de partijen ook deelnemen als het Brûsplak in de Brede School of het Sportief Knooppunt wordt gerealiseerd.

Conclusie scenario's woongebieden:

Het scenario de Stuit is van de in woongebieden gelegen scenario's de meest aantrekkelijke.

Scenario's buiten woongebieden

Vergelijking van de scenario's buiten woongebieden laat het volgende beeld zien:

- De beschouwde scenario's geven geen overlast in de omgeving;
- Hoewel niet in het centrum gelegen, zijn beide locaties goed bereikbaar en is er voldoende ruimte voor parkeren;
- Het geschikt maken van zalencentrum 't Haske past niet in de vastgoedstrategie van de gemeente en leidt bovendien tot jaarlijkse lasten die circa het dubbele bedragen van beide andere scenario's;
- De incidentele kosten van het nieuwbouwscenario 't Haske liggen ruim € 1.000.000 boven die van de Evenementenhal;
- De jaarlijkse kosten van 't Haske liggen ruim € 30.000 boven die van de Evenementenhal.
- Niet duidelijk is welke verenigingen gaan deelnemen in het Brûsplak als het Brûsplak in 't Haske of de Evenementenhal wordt gerealiseerd.

Het toegevoegde scenario 'huur nieuwbouw 't Haske' kent een andere insteek en daarmee andere financieringskenmerken die het volgende beeld laten zien:

- Het scenario past in de vastgoedstrategie van de gemeente;
- De financiële constructie is onder voorwaarden juridisch mogelijk, maar ingewikkeld en daardoor niet zonder risico's;
- De jaarlijkse lasten zullen door een jaarlijkse indexatie toenemen, na enkele jaren in lijn liggen met die van de Evenementenhal en daarna verder toenemen.

Conclusie scenario's buiten woongebieden:

Het scenario nieuwbouw Evenementenhal scoort op alle onderdelen gelijk of beter dan de eerdere scenario's van zalencentrum 't Haske. Het toegevoegde scenario huur nieuwbouw 't Haske heeft na een aanvankelijk lager kostenniveau een met de Evenementenhal vergelijkbaar kostenniveau, wat – als gevolg van indexatie - niet geldt voor de latere jaren. De combinatie van de kostenontwikkeling en de juridische complexiteit maakt dit scenario minder aantrekkelijk, waarmee de Evenementenhal het meest aantrekkelijke scenario buiten de woongebieden is.

De beide overgebleven scenario's voldoen aan de uitspraak van de gemeenteraad: 'er komt een Brûsplak'. Het scenario de Stuit past financieel binnen de gereserveerde ruimte. Voor de Evenementenhal past de investering wel binnen het genomen raadsbesluit, maar zorgen andere effecten ervoor dat de jaarlijkse lasten ruim € 135.000 hoger liggen dan die van de Stuit. Dit wordt veroorzaakt door het wegvallen van het gecombineerde gebruik met sportverenigingen. Het verschil in de jaarlijkse lasten van de gemeente met € 135.000 zorgt weliswaar voor het wegnemen van de kans op meer overlast in het gebied rond de Stuit, maar de nu al ervaren overlast wordt daarmee niet vermindert. Behalve de jaarlijkse lasten vallen ook de

incidentele baten voor de Evenementenhal enkele tonnen lager uit. De kans op vertraging door juridische procedures is voor de Evenementenhal wel veel kleiner dan voor de Stuit.

Beleid- en regelgeving

--

Financiën

De raad heeft voor de realisatie van het Brûsplak € 6.462.600 beschikbaar gesteld. Dit voorstel heeft geen verdere financiële gevolgen.

Duurzaamheid

--

Overheidsparticipatie

De werkwijze tot aan besluitvorming was overheidsparticipatie middels een vorm van co-creatie. De projectgroep, met daarin de initiatiefnemers, hebben kennis kunnen nemen van de uitwerking van de motie. De reactie van de projectgroep is als bijlage toegevoegd (bijlage 4).

Communicatie

Communicatie heeft lopende het project met betrokken partijen plaatsgevonden. Namens het college zal een persbericht uitgaan.

Vervolg en evaluatie

--

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

Bijlagen:

220308-Raadsmemo Brûsplak Joure, locatiekeuze, aanvullende informatie-Z.655545

220303-Bijlage 1 Financieel overzicht-Z.655545

220303-Bijlage 2 Weergave bijeenkomst omwonenden-Z.655545

220303-Bijlage 3 Plan van Aanpak maatschappelijk accommodatiebeleid-Z.655545

220303-Bijlage 4 Advies projectgroep Brûsplak Joure-Z.655545

220217-RV-Brûsplak Joure, locatiekeuze-Z.655545

220217-RB-Brûsplak Joure, locatiekeuze-Z.655545

220217-RV-voorblad- Brûsplak Joure, locatiekeuze-Z.655545

De bijlagen die eerder beschikbaar zijn gesteld door middel van het collegevoorstel Brûsplak Joure, locatiekeuze. Deze zijn niet weer meegezonden. Het betreft de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Co-creatie Brûsplak; het proces

Bijlage 5 Uitwerking berekening

De bijlagen die eerder beschikbaar zijn gesteld door middel van het collegevoorstel Advies projectgroep Brûsplak Joure. Deze zijn niet weer meegezonden. Het betreft de volgende bijlagen:

Bijlage B Advies PG Brûsplak

Bijlage C Leeswijzer Brûsplak Joure

En de bij het Advies PG Brûsplak horende bijlagen:

Bijlage 1 Brusplak Joure, rapportage scenario-onderzoek

Met onderliggende bijlagen:

1.1 Kerndocument Brûsplak Joure

1.2 Resultaten draagvlakonderzoek Brûsplak Joure

1.3 Concept programmaopzet Brûsplak Joure

- 1.4 Brûsplakpartners en - gebruikers in beeld (VERTROUWELIJK ter beschikking te stellen aan de raad)
- 1.5 Concept Ruimtetabel_Brûsplak_optimaal_V4_uitgebreid
- 1.6 Notitie werkwijze gebouwen locatiekeuzes SCI Joure
- 1.6.a Potentiële gebouwenlijst Brûsplak
- 1.7 Notitie locatieverkenning op weg naar scenario's incl. stelling
- 1.8 Scenario's Brûsplak
- 1.9 Visuele impressies scenario's It Brûsplak
- 1.10 Investeringsraming Nieuwbouw scenario's (VERTROUWELIJK ter beschikking te stellen aan de raad)
- 1.11 Investeringsraming De Stuit scenario's (VERTROUWELIJK ter beschikking te stellen aan de raad)
- 1.12 Exploitatiebegroting Nieuwbouw Brûsplak Joure
- 1.13 Exploitatiebegroting De Stuit Brûsplak Joure
- 1.14 Financieel overzicht alle gebouwen Brûsplak - 25 jaar Stuit (VERTROUWELIJK ter beschikking te stellen aan de raad)
- 1.14.a Financieel overzicht alle gebouwen Brûsplak - 40 jaar Stuit (VERTROUWELIJK ter beschikking te stellen aan de raad)
- 1.15 Notitie BTW 4126.20.001 - Brûsplak Joure
- 1.16 Eigendom, beheer en exploitatie
- 1.17 DE STUIT Presentatie 1 informatie bijeenkomst Locaties & scenario's

Bijlage 2	Overzicht reacties op scenario's
Bijlage 3.a	brief intentieverklaringen Brûsplak Joure
Bijlage 3.b	intentieverklaring 1
Bijlage 3.c	intentieverklaring 2
Bijlage 4	Overzicht intentieverklaringen