

\ Raadsvoorstel

Zaak 630189

Onderwerp:	Uitbreiding 't Wouves Ransdaal
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Leunissen
Datum Raad:	18 december 2025

\ Samenvatting

Het gemeenschapshuis vervult een centrale maatschappelijke functie binnen de kern Ransdaal, maar kampt momenteel met een structureel tekort aan ruimte. Er is dringend behoefte aan vervangende voorzieningen, waaronder repetitieruimte voor de fanfare en drumband, instructie- en leslokalen, alsmede opslagmogelijkheden voor instrumenten, muziekmateriaal en gemeenschapsinventaris (zoals stoelen, tafels, koelkasten en drankenvoorraad).

Met de verkoop van garage Eussen doet zich een waardevolle kans voor om een aangrenzend perceel aan te kopen ten behoeve van de uitbreiding van gemeenschapshuis 't Wouves.

Vanuit de lokale gemeenschap, met name de initiatiefnemers uit Ransdaal, is reeds aanzienlijke voortgang geboekt in de planvorming. Er zijn gedetailleerde ontwerptekeningen opgesteld en een eerste kostenraming uitgewerkt. Dit initiatief sluit aan bij de bredere doelstelling om de leefbaarheid, sociale cohesie en culturele vitaliteit binnen de kern Ransdaal te versterken.

\ Conceptbesluit

- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een projectbudget van € 750.000,- voor de uitbreiding van gemeenschapshuis 't Wouves.
- In te stemmen met het dekken van de jaarlijkse afschrijvingskosten van € 38.000 met een looptijd van 20 jaar uit de reserve afschrijving.

\ Grondslag

Gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad.

\ Aanleiding

De kracht van de gemeenschap staat centraal

Inleiding

Ransdaal kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin en sociale samenhang. Er is sprake van een actief verenigingsleven en initiatieven vanuit de samenleving. Hierdoor is er sprake van veel sociale cohesie en leefbaarheid. 't Wouves is de gemeenschapsvoorziening in Ransdaal waar veel activiteiten en initiatieven bij elkaar komen. 't Wouves vervult een centrale rol als ontmoetingsplek en huisvesting voor verenigingsactiviteiten en initiatieven vanuit de samenleving. De programmering biedt nog ruimte voor nieuwe activiteiten en voor groei en doorontwikkeling van de bestaande activiteiten. In dit raadsvoorstel bespreken we in vogelvlucht de rol die 't Wouves reeds vervult en de uitbreidings- en doorontwikkelingsmogelijkheden naar de toekomst.

Vertrekpunt

Gericht op de toekomst heeft de fanfare zich bij de gemeente gemeld en gevraagd mee te denken met een toekomstig huisvestingsvraagstuk. Op dit moment zijn zij gehuisvest in café Spierings. Er is geen acuut huisvestingsvraagstuk, maar op termijn zal dit ontstaan, wanneer het café haar deuren zal sluiten. De fanfare zoekt proactief naar mogelijkheden om haar verenigingsactiviteiten voort te kunnen zetten. Als eerste stap in het nog op te stellen accommodatiebeleid is door de Hospitalitygroup een inventarisatie gemaakt van de huidige gemeenschapsvoorzieningen naar bezetting

en maatschappelijke opbrengsten die per voorziening gerealiseerd worden. Daarnaast is gekeken naar ontwikkelkansen en mogelijkheden afgezet tegen toekomstige maatschappelijke behoeften. Hierbij vatten we de uitkomsten ten aanzien van 't Wouves kort samen.

Bevindingen inventarisatie accommodatiebeleid

- De komende 10 jaar zal de trend van vergrijzing doorzetten. Er komt naar verwachting een toenemende behoefte naar activiteiten en voorzieningen voor senioren in de directe nabijheid.
- De vraag naar activiteiten voor jeugd blijft ongeveer gelijk.
- Vanuit de beleidsdoelen en opgaven op het gebied van positieve gezondheid en sociaal domein ontstaan ontwikkelmogelijkheden naar de toekomst op verschillende gebieden voor verschillende leeftijden en doelgroepen
- 't Wouves scoort goed qua kwaliteit en functionaliteit van de voorziening en voldoende qua bezetting en gebruik.
- Beheer en exploitatie verloopt goed bij 't Wouves.
- In de gesprekken met Hospitality group heeft het stichtingsbestuur benoemt dat ook zij de komst van Fanfare naar 't Wouves zouden toejuichen evenals een integratie met een bibliotheekfunctie. De bibliotheekfunctie is op meerder manieren in te vullen. Via verrijdbare kasten die in 't Wouves gezet kunnen worden of via de integratie van de bibliotheek in de nieuwbouw van de school.

De Burgerij en Philadelphia

Op dit moment vinden er verschillende activiteiten vanuit de Burgerij en Philadelphia plaats in 't Wouves. Dit zijn met name huiskamerbijeenkomsten, sociale ontmoeting, vormen van dagbesteding, werkbegeleiding voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, sociale maaltijdvoorzieningen. De frequentie waarin activiteiten aangeboden worden zijn nu nog beperkt. Afhankelijk van behoeften kunnen activiteiten doorontwikkeld worden en mogelijk uitgebreid. Hierbij zijn we uiteraard ook afhankelijk van vrijwilligers die de uitbreiding van de activiteiten mee ondersteunen. Typisch voor de Burgerijactiviteiten in 't Wouves is dat er vaak mooie combinaties te maken zijn met de ouderenvereniging en bijvoorbeeld Zij-actief. Hierdoor ontstaat samenhang en is het bereik van activiteiten relatief groot.

Vanuit de bevindingen van de inventarisatie accommodatiebeleid en de maatschappelijke doelen die we willen realiseren ligt doorontwikkeling van het aanbod op termijn voor de hand. Deze uitbreiding kan het beste gerealiseerd worden, wanneer de huisvesting aan een gedifferentieerd activiteitenaanbod ruimte biedt. Denk hierbij ook aan ruimten voor maatschappelijk werk voor individuele begeleiding en een groepsaankpak. Een van de doelen vanuit de gemeentelijke visie sociaal domein is om een stevig aanbod dichtbij huis vanuit de kernen te realiseren.

Samenvattend zien wij op basis van onze visie en de maatschappelijke trend ontwikkelkansen en mogelijkheden op het gebied van zorg en welzijn binnen het voorliggende veld. De uitbreiding van 't Wouves maakt dit mogelijk. Door het aanbod te versterken vanuit 't Wouves kunnen we voorzien in een passend aanbod, waarbij op termijn bespaard kan worden op individueel geïndiceerde hulp.

De kracht van de gemeenschap

De gemeenschap van de kern Ransdaal is initiatiefrijk, oplossingsgericht en proactief. Zij zetten zich in voor de leefbaarheid in hun eigen kern en willen hier ook daadwerkelijk echt de handen voor uit de mouwen steken. In het verleden hebben we dit op verschillende momenten gezien, zoals bij het inrichten van het speelterrein van de school, verbouwing van 't Wouves, Buurtmaken van IBA, of inzet voor het behoud van de basisschool. De inzet die de kern levert blijft niet beperkt tot de initiatieffase, maar de kern wordt ook nauw betrokken bij de realisatiefase. Het getoonde eigenaarschap is terug te zien in zowel het initiëren en organiseren van activiteiten als bij het verkrijgen van de juiste randvoorwaarden, zoals nu bij het uitbreiden van 't Wouves. De gemeenschap heeft vanuit haar rol en eigenaarschap een goed beeld van de behoefte en de wijze waarop iets opgepakt kan worden. Deze kracht kunnen we benutten en versterken door mee te denken over de extra ruimte en opslagbehoefte die ontstaat op het moment dat de fanfare haar intrek neemt in 't Wouves.

Toekomstgerichtheid

Nu investeren in een uitbreiding van 't Wouves is gericht op de toekomst. Op dit moment is er nog geen urgent vraagstuk, maar dit kan zich (korte) op termijn aandienen. De verwachting is dat op termijn het huisvestingsvraagstuk actueler wordt op het moment dat het café haar deuren sluit of op het moment dat het gebouw aan de Ransdalerstraat waarin IVN, bibliotheek, fanfare (leslokaal) en BSO gehuisvest zijn, gesloopt wordt.

Door hierop te anticiperen kunnen op tijd passende maatregelen genomen worden en kunnen we qua leefbaarheid een toekomstbestendig beeld opbouwen. Door dit te doen in samenwerking met de gemeenschap kunnen we verschillende vraagstukken combineren en gedragen oplossingen realiseren.

Met de verkoop van garage Eussen is de gemeenschapsvoorziening 't Wouves in een stroomversnelling gekomen. Bij de overdracht van de garage is door de voormalig eigenaar een strook grond uit de verkoop van het bedrijf gehouden is. Dit laatste is op initiatief geweest van de verkoper zelf, die een sterke betrokkenheid heeft bij gemeenschap en verenigingsleven van de kern Ransdaal.

Concreet bestaat nu de mogelijkheid om deze strook grond te verwerven voor uitbreiding van het gemeenschapshuis. Een strategische aankoop van de grond past hiermee in het toekomstbestendig maken van 't Wouves.

Een uitbreiding is niet anders mogelijk dan op deze plek.

Na grondverwerving is normaliter de volgende stap het opstellen van een plan voor een aanbouw en het komen tot financiering voor een aanbouw. De initiatiefgroep die bij de vorige verbouwing van 't Wouves betrokken was, is dat nu weer en hebben het plan al klaar. Zowel tekeningen en kostenramingen zijn beschikbaar.

Maatregelen lopen weliswaar vooruit op het accommodatiebeleid, maar passen volledig in hetgeen uit de inventarisatiefase van het accommodatiebeleid naar voren gekomen is. De voorziening vervult een belangrijke maatschappelijke functie als ontmoetingsplek en als fysieke drager van het verenigingsleven in Ransdaal. Een verlies aan een ontmoetings- en opslaglocatie zou direct invloed hebben op de vitaliteit van het dorpsleven en de sociale samenhang binnen de gemeenschap.

\ Doel

De aankoop van de betreffende grond maakt het mogelijk om over te gaan tot de noodzakelijke uitbreiding van gemeenschapsvoorziening 't Wouves. Deze uitbreiding is essentieel om de continuïteit van diverse maatschappelijke en culturele functies binnen Ransdaal te waarborgen. Met name de fanfare, carnavalsvereniging en andere lokale verenigingen zijn in toenemende mate afhankelijk van de beschikbare faciliteiten binnen 't Wouves, zeker in het licht van een mogelijke sluiting van het laatste café in het dorp. De voorziening vervult een belangrijke maatschappelijke functie als ontmoetingsplek en als fysieke drager van het verenigingsleven in Ransdaal. Een verlies aan alternatieve ontmoetings- en opslaglocaties zou direct invloed hebben op de vitaliteit van het dorpsleven en de sociale samenhang binnen de gemeenschap. Uitbreiding van 't Wouves is daarmee niet slechts een ruimtelijke ingreep, maar een investering in de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de kern Ransdaal.

Het voorliggende uitbreidingsplan voorziet in een integrale en toekomstgerichte oplossing voor het probleem zoals beschreven in de aanleiding van dit raadsvoorstel. Hoewel gefaseerde realisatie technisch mogelijk is, verdient een volledige uitvoering de voorkeur. Dit voorkomt hogere kosten en inefficiënties op de langere termijn en zorgt ervoor dat de voorziening direct geschikt is om nieuwe maatschappelijke functies te huisvesten, zoals oefenruimten, vergaderfaciliteiten of educatieve activiteiten van organisaties als het IVN.

't Wouves heeft zich in de afgelopen jaren bewezen als een goed functionerende, zelfstandige gemeenschapsvoorziening met een hoge bezettingsgraad en een sterke

lokale betrokkenheid. Uit de gesprekken in het kader van de inventarisatiefase van het accommodatiebeleid blijkt dat het een vitale voorziening betreft, maar dat de huidige capaciteit ontoereikend is bij een eventuele sluiting van het laatste café van Ransdaal.

Met de aankoop van de grond en de uitbreiding van 't Wouves wordt structureel geborgd dat Ransdaal over een volwaardige, multifunctionele voorziening beschikt die bijdraagt aan sociale cohesie, culturele continuïteit en een leefbare dorpskern. Dit sluit direct aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van vitale kernen, participatie en toekomstgericht accommodatiebeleid.

\ Argumenten en kanttekeningen

Nu zich de mogelijkheid voordoet om de benodigde grond aan te kopen voor een uitbreiding van 't Wouves, adviseren wij om deze aan te kopen. Deze strook is namelijk de enige plek om 't Wouves op een vrij simpele en architectonisch verantwoorde wijze uit te breiden.

Wij lopen wellicht vooruit op ontwikkelingen rondom het laatste café van Ransdaal, maar mochten hier ook zaken in een stroomversnelling komen, dan moeten we niet snel op zoek naar noodoplossingen voor verenigingen die dan dakloos raken.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Dit raadsvoorstel loopt vooruit op de besluitvorming rondom het accommodatiebeleid dat vooralsnog gepland staat voor medio 2026. Het is echter wel zo dat een uitbreiding van 't Wouves in lijn is met hetgeen dat opgehaald en gepresenteerd is tijdens de themavond over de inventarisatiefase in de Borenborg door de Hospitality Group.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Totaal benodigd projectbudget: € 750.000,- exclusief BTW. Dit bestaat uit:

Kosten aankoop grond € 44.000,-*
Kosten voorbereiding / begeleiding € 55.000,-
Legeskosten € 26.000,-
Bouwkosten € 600.000,-
Onvoorzien € 25.000,- (verwachte prijsstijgingen 2026)

*De vraagprijs voor de grond bedraagt € 44.000,- en ligt hoger dan de taxatiewaarde. De taxatiewaarde van grond vormt in beginsel een belangrijk referentiepunt voor de bepaling van de marktwaarde bij gemeentelijke grondtransacties. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van objectieve gegevens, zoals recente referentietransacties, ligging, gebruik en planologische bestemming. Toch kan het in bepaalde situaties gerechtvaardigd en legitiem zijn dat de gemeente een hogere prijs betaalt dan de vastgestelde taxatiewaarde. Een taxatiewaarde is een belangrijk ijkpunt, maar geen absolute bovengrens. Omdat een uitbreiding van 't Wouves alleen op deze strook grond te realiseren is, is het verantwoord om deze grond strategisch tegen dit bedrag aan te kopen. Enexis heeft ook grond nodig voor de uitbreiding van haar elektriciteitsnet en wij weten dat de vraagprijs voor deze grond gelijk is aan de vraagprijs die aan de gemeente gevraagd is.

Investing:

De totale investering bedraagt € 750.000,- exclusief BTW en kan worden geactiveerd.

Kapitaallasten:

De kapitaallasten gaan in per kalenderjaar volgend op de ingebruikname. Bij gereedmelding in 2027 betekent dit dat de lasten aanvangen in 2028.

Afschrijving:

Renovatie, verbouwing en uitbreiding: afschrijving in 20 jaar, wat resulteert in jaarlijkse

afschrijvingskosten van ongeveer € 38.000.

Rente:

De rentelast wordt geraamd op 2,5% over de boekwaarde. Dit betekent een last van circa € 19.000,- in het eerste jaar, die gedurende de looptijd geleidelijk afneemt.

Financiering en dekking:

De jaarlijkse afschrijvingskosten van € 38.000,- met een looptijd van 20 jaar stellen wij voor om te dekken uit de reserve afschrijving.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Het project wordt in nauwe samenwerking uitgevoerd met vertegenwoordigers van de kern Ransdaal. Voor wat betreft de vergunningprocedure gelden verder de gebruikelijke termijnen voor publicatie van de stukken.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.