gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	E. Schoneveld
Datum commissiebehandeling	:	8 september 2021
Datum raadsbehandeling	:	30 september 2021
Agendering en agendanummer	:	RA 1002
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	292670

Bijlagen:
1. Notitie Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen
2. Afweging locaties voor accommodatie met 3 zaaldelen
3. Adviesnotitie ruimtebehoefte Markland College Zevenbergen 310321

Gevraagd raadsbesluit

1. De notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen" vast te stellen en op basis hiervan de volgende keuzes te maken:
   a. inzetten op uitvoering van variant D, welke bestaat uit:
      i. fase 1:
         - gymzaal in MFC De Neerhof behouden (1 zaaldeel)
         - gymzaal Droge Mark tijdelijk behouden (1 zaaldeel)
         - gymzaal in Lindonk tijdelijk behouden (1 zaaldeel)
         - realisatie nieuwe sporthal met 3 zaaldelen (voor o.a. Markland College Zevenbergen en verenigingen):
      ii. fase 2: vervangen van de gymzalen in de Lindonk en Droge Mark op één of meerdere nader te bepalen locatie(s);
   b. kiezen voor een ruime maatvoering voor de nieuwe sporthal in fase 1 en in nader onderzoek bepalen welke optie het beste aansluit bij de wensen en behoeften van de scholen en verenigingen;
   c. voor fase 1 van variant D inzetten op realisatie op de locatie nabij zwembad de Bosselaar;
   d. instemmen met de randvoorwaarden voor verdere uitwerking zoals gesteld onder hoofdstuk 9 van de notitie:
      i. het gymonderwijs (bovenwettelijk) in ruimte faciliteren, wettelijke klokuren vergoeden;
      ii. de maatvoering van de afzonderlijke zaaldelen moet minimaal voldoen aan de maatvoering conform het advies van de KVLO of groter;
      iii. de (sport)verenigingen faciliteren in de reële ruimtebehoefte;
      iv. multifunctioneel gebruik stimuleren; alle kosten van een monofunctionele voorziening zijn voor de vereniging zelf;
      v. basisvoorzieningen voor het gymonderwijs inclusief gyminventaris faciliteren en de basisbehoefte van verenigingen faciliteren door het bieden van ruimte.

(Publieks)Samenvatting

De gemeente heeft een wettelijke taak om te voorzien in voldoende gymaccommodaties voor scholen in het primair en voortgezet onderwijs. Binnen Zevenbergen wordt voor het gymonderwijs gebruik gemaakt van sportaccommodatie de Borgh, de gymzaal in de Neerhof, de gymzaal in sportcentrum Lindonk en de gymzaal Droge Mark. Met het op korte termijn (1 oktober 2022) wegvallen van de sportaccommodatie in de Borgh vervalt een groot deel van de binnensportaccommodatie voor scholen en verenigingen. Hiernaast zijn de gymzaal Droge Mark en de gymvoorzieningen in de Lindonk in (redelijk) goede onderhoudstechnische staat, maar gedateerd.

Om te komen tot toekomstbestendige gymaccommodaties in de kern Zevenbergen zijn meerdere varianten en locaties in beeld gebracht. Deze zijn opgenomen in de notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen".

De gemeenteraad wordt voorgesteld hierin een keuze te maken en de gekozen variant verder uit te werken en op haalbaarheid te onderzoeken.
Met de vaststelling van de notitie en de gemaakte keuzes wordt de ontwikkelrichting en locatie formeel vastgelegd en kan de volgende fase van het haalbaarheidsonderzoek van start gaan. Deze fase betreft onder andere de verdere uitwerking van de gekozen variant voor de gekozen locatie en nader onderzoek naar de haalbaarheid (financieel, ruimtelijk en maatschappelijk).

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De gemeenteraad heeft op 6 juni 2019 het Startdocument 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen vastgesteld, waarmee het proces is bepaald om te komen tot toekomstbestendige gymaccommodaties voor de kern Zevenbergen. De gemeente heeft een wettelijke taak om te voorzien in voldoende gymaccommodaties voor scholen in het primair en voortgezet onderwijs. De eigenaar van de Borgh heeft aangegeven dat hij na ruim 20 jaar de maatschappelijke functie met betrekking tot de verhuur van de sportaccommodatie vanuit financieel oogpunt niet meer kan uitvoeren. Om balans te vinden in zijn financiële situatie zal het gebruik van de sporthal in de toekomst worden stopgezet en worden andere plannen ontwikkeld voor de locatie waar de sporthal en gymzaal zijn gesitueerd. Hiermee komt een groot deel van de gymaccommodatie voor scholen en verenigingen te vervallen en moet een andere oplossing worden gezocht.
Naast de sportaccommodatie in de Borgh worden ook de gymzalen in de Neerhof en in de Lindonk en de gymzaal Droge Mark ingezet voor het bewegingsonderwijs voor scholen in Zevenbergen.

Belang
Om de haalbaarheid van het project verder te kunnen uitwerken en toetsen is het van belang om een variant- en locatiekeuze te maken en randvoorwaarden voor verdere uitwerking te bepalen.

Centrale vraag
Welke variant past het beste bij de uitgangspunten om te voorzien in voldoende toekomstbestendige gymaccommodaties en welke locatie(s) is/zijn daarvoor het meest geschikt?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Voor de lange termijn voorzien in voldoende accommodaties voor het gymonderwijs en (sport)verenigingen in Zevenbergen.

Kaders
- Startdocument 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen, vastgesteld door de raad d.d. 6 juni 2019;
- Meerjarenbegroting 2021-2024 gemeente Moerdijk, Programma 2 Prettig en veilig wonen en leven in Moerdijk, thema Accommodaties en Voorzieningen;
- Meerjarenbegroting 2021-2024 gemeente Moerdijk, Programma 4 Ondersteuning voor mensen die het nodig hebben, thema Preventie en Meedoen;
- Sportakkoord Moerdijk;
- Artikel 117 van de Wet op Primair Onderwijs (beschikbaar stellen gymaccommodaties door de gemeente voor klokuren bewegingsonderwijs voor scholen);
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk (bijlage 1, deel B: criteria voorzieningen voor lokalen bewegingsonderwijs).

gemeente Moerdijk

Argumenten

Pro
Door te kiezen voor gefaseerd ontwikkelen en in de eerste fase een sporthal te realiseren met 3 zaaldelen, kan binnen enkele jaren een sporthal worden gerealiseerd ter vervanging van de gymaccommodatie in de Borgh. Daarnaast kan in die periode inzicht worden verkregen in de woningbouwontwikkeling met de daarbij behorende voorzieningen en de ontwikkelingen binnen de scholen en verenigingen in Zevenbergen, zodat voor fase 2 de keuze voor de omvang en locatie van een gymaccommodatie voor het basisonderwijs, onder meer ter vervanging van de Lindonk en Droge Mark goed kan worden onderbouwd.

Als voor fase 1 wordt gekozen voor een accommodatie met een ruime maatvoering inclusief bijbehorende voorzieningen, kan voldoende ruimte worden geboden voor het gymonderwijs van het Markland College Zevenbergen en een groot aantal (sport)verenigingen, die hier hun sport, onder meer voor wedstrijden, kunnen uitoefenen.

Indien in fase 1 wordt ingezet op de realisatie van een sportaccommodatie die overdag voornamelijk gebruikt zal worden door het Markland College Zevenbergen, ligt een keuze voor een locatie in korte nabijheid bij deze middelbare school het meest voor de hand. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een goede en veilige bereikbaarheid van de gymaccommodatie. Ruim 1000 leerlingen hoeven in dat geval geen (grote) afstand met de fiets door Zevenbergen af te leggen. Ook is deze locatie goed bereikbaar voor verenigingen met een groot aanbod in parkeerplaatsen met uitloop naar de parkeervoorziening bij het station. Voor de verdere beoordeling van de afweging van de verschillende locaties verwijzen wij u naar de bijlage A behorende bij de notitie.

Contra
Met de keuze voor gefaseerd ontwikkelen:

a. wordt een nieuwe accommodatie voor het basisonderwijs nog even uitgesteld wat door enkele sportleerkrachten en verenigingen niet wenselijk wordt geacht, vanwege de voorkomende beperkingen die zij ervaren;
b. vervalt de mogelijkheid om één grootschalige accommodatie te realiseren, waartoe met name meerdere (sport)verenigingen hun voorkeur uitspraken.

Ad a. Door in gesprek te blijven met gebruikers en exploitanten van de tijdelijk te handhaven accommodaties wordt ingezet op het bieden van goede en veilige gymaccommodaties.
Ad b. Het uiteindelijk bieden van één grote nieuwe accommodatie kan niet op een centraal gelegen locatie worden gerealiseerd, op korte afstand van alle basisscholen. Door meerdere partijen is aangegeven dat een goede, veilige bereikbaarheid van de gymaccommodatie voor de basisscholen zwaar moet wegen.

Het realiseren van een accommodatie conform de minimaal vereiste maatvoering is financieel gunstiger, maar biedt onvoldoende ruimte voor het gewenst gebruik van een groot aantal (sport)verenigingen, waarvoor alternatieve ruimte gezocht zal moeten worden.

Er is geen draagvlak onder de omwonenden van de locatie bij het zwembad de Bosselaar. De bewoners geven onder meer aan dat hun privacy, woonplezier en vrij uitzicht worden aangetast, het spoor gezondheids- en veiligheidsproblemen oplevert voor kinderen en de locatie slecht bereikbaar is voor hulpdiensten.
Hoewel deze locatie mogelijk enkele omwonenden in hun privébelang schaadt, weegt dit niet op tegen het algemeen maatschappelijk belang om te voorzien in voldoende accommodatie voor (sport)onderwijs. Ten aanzien van beperkingen omtrent het spoor wordt bij het haalbaarheidsonderzoek nader in beeld gebracht welke beperkingen er zijn en/of maatregelen (bijv. aanvullende bouwvoorschriften of verantwoording groepsrisico) benodigd zijn. De locatie is via de toegangsweg richting de parkeerplaats en via nabijgelegen fietspad goed bereikbaar voor hulpdiensten. Indien nodig kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen.

Overigens worden bij de andere voorgestelde locaties door omwonenden vergelijkbare argumenten aangedragen om de realisatie van een sporthal niet bij hen in de nabijheid te realiseren en is voor de andere locaties dan ook evengoed geen of weinig draagvlak onder de omwonenden.

Alternatieven
Een andere variant- en locatiekeuze maken en de notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen" gewijzigd vaststellen. De overwegingen van de varianten en afweging van de locaties zijn opgenomen in de locatiestudie.

Maatschappelijk draagvlak
Op verschillende momenten zijn diverse belanghebbenden in het proces betrokken.

a. In april 2020 is een vragenlijst uitgezet onder de gebruikers van de huidige gymaccommodaties in Zevenbergen. Deze vragenlijst is door zowel de scholen als de meeste gebruikers ingevuld.
b. Op meerdere momenten in 2020 en 2021 hebben gesprekken plaats gevonden met belanghebbenden partijen, waaronder schoolbesturen, gebruikers van de gymaccommodaties, de Stadstafel Zevenbergen en eigenaren van de gymaccommodaties in Zevenbergen. Veel partijen hebben gereageerd op de aangereikte informatie en daarbij al dan niet een voorkeur uitgesproken voor een variant en/of een locatie.
c. Naast de diverse belanghebbende partijen is een raadswerkgroep, met een afvaardiging van een groot aantal raadsfracties, in het proces betrokken, welke ook gesprekken hebben gevoerd met verschillende verenigingen.
d. Aan de hand van een bewonersbrief zijn de omwonenden van mogelijke bouwlocaties op de hoogte gesteld van de ontwikkeling en is de mogelijkheid geboden naar aanleiding van de aangedragen informatie te reageren. Hierop is vanuit de omgeving van de locaties een groot aantal reacties ontvangen.
e. De ontvangen reacties en/of geleverde input tijdens bijeenkomsten zijn zeer uiteenlopend. Een samenvatting vindt u terug onder paragraaf 8.2 van de notitie.

Financiële consequenties

Dekking
Voor het uitwerken van onder meer het programma van eisen is extern advies benodigd. Voor verkennende haalbaarheidsonderzoeken is in 2019 een eenmalig budget van € 50.000,- gereserveerd. Dit budget is in 2019 niet ingezet, omdat het project in de tweede helft van 2019 stil lag, vanwege het ontbreken van een projectleider. In 2020 is ervoor gekozen de variantenstudie intern uit te voeren. Het nog resterende budget van € 47.045,- is overgeheveld naar 2021 ten behoeve van inhuur expertise voor o.a. het opstellen van een Programma van Eisen, uitwerking variant en het opstellen van een kostenraming. Ook kosten voor noodzakelijk onderzoek kunnen uit dit budget worden bekostigd. Mocht dit budget niet toereikend zijn, dan kunnen de extra kosten ten laste worden gebracht van het budget Externe adviseurs nieuwe plannen.

In de Kadernota is rekening gehouden met de kapitaallasten van een investeringsbedrag van € 4.828.000,- voor realisatie van een nieuwe gymaccommodatie. De lasten zijn opgenomen vanaf de jaarschijf 2025. Het investeringsbedrag komt ongeveer overeen met de geraamde investeringskosten voor de realisatie van een sportaccommodatie met 3 zaaldelen (fase 1 van variant D met ruime maatvoering). Hiernaast is een bedrag van € 35.000,- per jaar gereserveerd voor exploitatiekosten voor de nieuwe sportaccommodatie.
Bij uitwerking van het plan wordt een kostenraming opgesteld. Bezien moet worden of de raming overeenkomt met de bedragen uit de Kadernota en of in de volgende Kadernota mogelijk bijstelling noodzakelijk is.

Subsidieverwerving
De mogelijkheid om subsidie te verwerven zal worden verkend als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

Communicatie
Zoals omschreven onder maatschappelijk draagvlak zijn belanghebbenden op verschillende wijzen betrokken in het proces. Alle betrokkenden zijn geïnformeerd over behandeling van dit onderwerp in commissie- en raadsvergadering. Ook is voor belangstellenden nog een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd.
Na besluitvorming door de gemeenteraad worden alle betrokkenen geïnformeerd over de vervolgstappen en zullen onder meer de gebruikers van de huidige gymaccommodaties in Zevenbergen en de bewoners uit de omgeving van de gekozen locatie(s) bij de verdere uitwerking worden betrokken.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Risico's
Na opzegging van de gebruiksovereenkomst door de eigenaar van de Borgh zijn in oktober 2020 nieuwe afspraken vastgelegd omtrent het gebruik van de sporthal en sportzaal in sportcomplex de Borgh ten behoeve van het gymonderwijs voor scholen en verenigingen. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van minimaal 2 jaar (1 oktober 2020 t/m 30 september 2022). Indien de eigenaar en de gemeente daarmee akkoord gaan, kan de overeenkomst eventueel nog voor de duur van 1 jaar worden verlengd (tot 1 oktober 2023). Zoals blijkt uit de opgestelde planning zal er op 1 oktober 2022, maar ook op 1 oktober 2023 nog geen nieuwe accommodatie in gebruik kunnen worden genomen. De mogelijkheden voor een tijdelijke oplossing worden verder onderzocht.

De haalbaarheid van de ontwikkeling is bij de voorbereiding van de variant- en locatiekeuze op hoofdlijnen in beeld gebracht. In de nu volgende fase zal de haalbaarheid verder onderzocht worden en zullen de (on)mogelijkheden van de gekozen variant en locatie verder in beeld worden gebracht. Hiermee komen ook de mogelijke risico's specifieker naar voren.

Planning
In het Startdocument zou volgens planning in oktober 2020 een scenariokeuze worden gemaakt:
1. renovatie van sportcomplex de Borgh, of;
2. vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van de Borgh,of;
3. nieuwe sporthal op een nieuwe locatie in de kern Zevenbergen.

Door het besluit van de eigenaar tot beëindiging van de sportfunctie, is enkel scenario 3 overgebleven. Er is vervolgens ingezet op onderzoek naar de mogelijke varianten en locaties om het gymonderwijs en verenigingen te kunnen blijven faciliteren.

Na het besluit van uw raad over de voorkeursvariant en daarbij behorende locatie(s) wordt een programma van eisen opgesteld voor de gekozen variant op de gekozen locatie(s). Ook vindt nader onderzoek plaats naar de financiële, ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid. Na bestuurlijke besluitvorming kan de benodigde planologische procedure worden opgestart. Op basis van de huidige planning is uitvoering van daadwerkelijke bouw voorzien in 2024.

Evaluatie
Bij de afronding van elk project vindt een projectevaluatie plaats, waarbij wordt getoetst hoe hetgeen is gerealiseerd zich verhoudt tot de projectdoelstelling en of er afwijkingen zijn met betrekking tot de planning en financiën, zoals deze zijn weergegeven ten tijde van de afronding van de initiatieffase.

Duurzaamheid
Bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed is het uitgangspunt van gemeente Moerdijk om energieneutraal te bouwen. Voor het bestaand vastgoed worden momenteel verduurzamingsmogelijkheden onderzocht. Voor gymzaal Droge Mark, welke eigendom is van de gemeente, moet, afhankelijk van de variantkeuze, worden bepaald of en zo ja, wanneer de verduurzamingsslag moet plaatsvinden.

Inkoop
Het uitzetten van opdrachten voor diverse onderzoeken bij verschillende bureaus en het inhuren van expertise komt voor de lopende initiatieffase niet boven € 50.000,- per opdracht. Deze opdrachten kunnen enkelvoudig worden aanbesteed.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 27 juli 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris, b/a

ir. J.C. Slagboom

de burgemeester,

A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 30 september 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juli 2021;

overwegende dat:
- de termijn voor het gebruik van sportaccommodatie de Borgh voor het gymonderwijs en verenigingen afloopt;
- het Markland College Zevenbergen de grootste gebruiker is van de Borgh;
- de gemeente een wettelijke taak heeft om te voorzien in voldoende gymaccommodaties voor scholen in het primair en voortgezet onderwijs;
- belanghebbenden op verschillende wijzen in het proces zijn betrokken;
- er nog onzekerheden zijn ten aanzien van grootschalige woningbouwontwikkeling en visie op de ontwikkeling van de scholen in Zevenbergen;

gelet op artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet,

BESLUIT

1. De notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen" vast te stellen en op basis hiervan de volgende keuzes te maken:
   a. inzetten op uitvoering van variant D, welke bestaat uit:
      i. fase 1:
         - gymzaal in MFC De Neerhof behouden (1 zaaldeel)
         - gymzaal Droge Mark tijdelijk behouden (1 zaaldeel)
         - gymzaal in Lindonk tijdelijk behouden (1 zaaldeel)
         - realisatie nieuwe sporthal met 3 zaaldelen (voor o.a. Markland College Zevenbergen en verenigingen):
      ii. fase 2: vervangen van de gymzalen in de Lindonk en Droge Mark op één of meerdere nader te bepalen locatie(s);
   b. kiezen voor een ruime maatvoering voor de nieuwe sporthal in fase 1 en in nader onderzoek bepalen welke optie het beste aansluit bij de wensen en behoeften van de scholen en verenigingen;
   c. voor fase 1 van variant D inzetten op realisatie op de locatie nabij zwembad de Bosselaar;
   d. instemmen met de randvoorwaarden voor verdere uitwerking zoals gesteld onder hoofdstuk 9 van de notitie:
      i. het gymonderwijs (bovenwettelijk) in ruimte faciliteren, wettelijke klokuren vergoeden;
      ii. de maatvoering van de afzonderlijke zaaldelen moet minimaal voldoen aan de maatvoering conform het advies van de KVLO of groter;
      iii. de (sport)verenigingen faciliteren in de reële ruimtebehoefte;
      iv. multifunctioneel gebruik stimuleren; alle kosten van een monofunctionele voorziening zijn voor de vereniging zelf;
      v. basisvoorzieningen voor het gymonderwijs inclusief gyminventaris faciliteren
      vi. en de basisbehoefte van verenigingen faciliteren door het bieden van ruimte.
2. De memo van 16 september 2021 van het college maakt deel uit van het besluit.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 30 september 2021,

de plv. griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke