



Datum besluit B&W 07 november 2023  
Forumverg. d.d. 28-11-2023  
Agendapunt nr.  
Portefeuillehouder(s) L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en  
Dierenwelzijn  
Redacteur S. Bhoendie  
Doorkiesnummer (070) 326 11 48  
Domein / Team Vastgoed  
Corsanummer 23.047758

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Scenariokeuze Marimbahal in relatie tot het voorzieningsniveau in de Muziekbuurt.

2. **Voorstel**

De gemeenteraad wordt gevraagd:

- Geen budget beschikbaar te stellen voor de tijdelijke opening van de huidige Marimbahal.
- Akkoord te gaan met voorkeursscenario 3 van de voorgelegde scenario's en het college de opdracht te geven met een kredietvoorstel terug te komen naar de Raad.
- Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet van €150.000,-.

3. **Inleiding**

Op 21 maart 2023 heeft uw gemeenteraad het geamendeerde voorstel 'Marimbahal intentie behoudt en scenario's' vastgesteld. Hierin is opgenomen om het college de opdracht te geven het scenario uit te werken voor de Marimbahal waarin in een kleine gebiedsontwikkeling de sportfunctie wordt behouden, maatschappelijke voorzieningen worden toegevoegd en de leefomgeving wordt verbeterd, mogelijk in combinatie met woningbouw. Dit scenario is uitgewerkt in scenario 3. Daarnaast zijn de scenario's behoudt van de Marimbahal, een verkleinde Marimbahal en de verplaatsing van de sportzaal/hal elders in Rijswijk uitgewerkt. Zodat de consequenties van alternatieven inzichtelijk zijn gemaakt. Ook is inzichtelijk gemaakt welke kosten gemoeid zijn met een opknabbeurt waarbij de hal de komende 6 jaar open kan blijven.

4. **Beoogd effect**

Een richtinggevende uitspraak van de raad te vragen in het verder uitwerken van één van de voorgelegde scenario's, zodat de locatie Marimbahal/Waldhoornplein her-ontwikkeld kan worden.

5 **Argumenten**

- . Integraal is de mogelijke toekomst van de Marimbahal besproken en belicht vanuit de verschillende beleidsterreinen.

a. Stedenbouwkundig.

De huidige Marimbahal heeft onvoldoende stedenbouwkundige meerwaarde voor de Muziekbuurt en het Waldhoornplein.



De huidige Marimbahal kenmerkt zich door een introvert karakter. Inherent aan een binnensportaccommodatie, bestaat het gebouw uit overwegend dichte gevels en daardoor heeft de hal geen tot nauwelijks uitstraling naar buiten. Het verouderde gebouw staat aan de noordkant van de wijk met blinde gevels in het water, wat afbreuk doet aan de beleving van de centrale singel van de Muziekbuilt. De aangrenzende buitenruimte bestaat uit verharding en parkeerplaatsen. Gezien het verzorgingsgebied kan de hal worden aangemerkt als bovenwijkse voorziening, en daarmee dus van (zeer) beperkte betekenis voor de direct omwonenden en de Muziekbuilt als geheel. Herontwikkeling van de locatie van de hal biedt mogelijkheden om de positie, de schaal en vooral de uitstraling van de bebouwing te veranderen, waarbij de beleving van de singel wordt geactiveerd en het groene karakter van de wijk nadrukkelijk tot uiting komt. Mensen zijn graag in het groen en maken graag een wandeling dichtbij huis of met de hond. De wandelroute om de singel stimuleert bewegen en spontane ontmoetingen in de buurt, het versterkt de sociale cohesie en geeft een impuls aan de woonkwaliteit. Daarnaast kan herontwikkeling ook ruimte bieden voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de plint zoals een buurthuis, gezondheidscentrum of activiteitencentrum. Herontwikkeling van het Waldhoornplein, waarvoor met de eigenaar van het vastgoed aldaar diverse gesprekken zijn gevoerd, biedt wellicht extra mogelijkheden voor optimalisatie in de planvorming.

b. Sociaal maatschappelijk.

Er is een behoefte aan extra maatschappelijke voorzieningen in de Muziekbuilt

De Muziekbuilt is een van de drie wijken waarvoor de gemeente, de woningcorporaties en Welzijn Rijswijk een integrale wijkaanpak ontwikkelen. De wijk kenmerkt zich als sociaaleconomisch kwetsbaar, er heerst bovengemiddeld armoede en psychiatrische problematiek. Vanuit het perspectief van Welzijn Rijswijk is er behoefte aan meer maatschappelijke voorzieningen en een ontmoetingsplaats in de Muziekbuilt. De wijk heeft behoefte aan een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar buurtbewoners verschillende activiteiten kunnen ondernemen. Meer maatschappelijke voorzieningen en een ontmoetingsplaats kan een belangrijke rol spelen in het bevorderen van de sociale cohesie, het versterken van de gemeenschap en het creëren van betrokkenheid van de buurtbewoners.

c. (Bewegings-)onderwijs

Voor bewegingsonderwijs is een sporthal/zaal niet noodzakelijk in de Muziekbuilt.

Voor een positieve exploitatie van de Marimbahal is het noodzakelijk dat deze ook gedurende werkdagen van 8-17uur wordt gebruikt. Vanuit het (bewegings-)onderwijs is geen behoefte aan het behoud van de sporthal of een sportzaal. De drie basisscholen en een school voor het voortgezet onderwijs, die in de Muziekbuilt gesitueerd zijn, hebben voldoende capaciteit om aan de leerlijnen van het (bewegings-) onderwijs te voldoen. Daarnaast is met de realisatie van het sportcomplex de Altis de mogelijkheid voor het Stanislascollege VO gecreëerd, als voormalige gebruiker van de Marimbahal, om de lessen bewegingsonderwijs voort te zetten. De onderwijsgebouwen, de Melodie, de Voorde, de Akker en de GSR beschikken allen over een gymzaal aan het onderwijsgebouw.

d. Sport en bewegen.

Voor de Rijswijkse sportverenigingen is op korte termijn behoefte aan binnensportruimte, waar nu deels invulling aan wordt gegeven bij de Steenvoordeschool.



De behoefte aan binnensport accommodaties is groot. Uit het rapport Ruimte voor sport uit 2018 is gebleken dat we op korte termijn (2025) een tekort aan vier sportzalen hebben, oplopend naar een tekort van vijf sportzalen in 2035. Met de realisatie van het sportcomplex de Altis, ter vervanging van de Van Zweedenzaal, de Marimbahal en de gymzaal aan de P.van Vlietlaan, is aan de vraag naar meer binnensport accommodatie niet volledig tegemoetgekomen. Het ging hierbij dan ook om een vervanging en geen uitbreiding van het aanbod aan binnensport. De bouw van een nieuwe sportzaal op de eerste etage van de Steenvoordeschool zal in 2025 een aanvulling zijn op het aanbod van binnensportaccommodaties. De vraag naar meer binnensportaccommodaties blijft echter, er blijft nog een theoretisch tekort richting 2035 van vier sportzalen. Qua grootte is een sporthal tweemaal zo groot als een sportzaal en een sportzaal is twee keer zo groot als een gymzaal.

De Marimbahal is geografisch geen goede locatie. De hal heeft geen directe functie voor de buurt. Het beoefenen van binnensport is geen wijk gebonden activiteit. En de Marimbahal is gezien de infrastructuur en parkeervoorziening geen wenselijke locatie. Voor optimale bezetting en exploitatie is gebruik overdag een must. Een wenselijke locatie voor het realiseren van de nog ontbrekende binnensportruimte (in combinatie met een nieuw te bouwen school) is daarom Rijswijk Buiten. Überhaupt is het streven om bij de bouw van scholen, indien mogelijk, een sportzaal of -hal te realiseren in plaats van een gymzaal. Dit om efficiënter gebruik op de dag, avond en in het weekend mogelijk te maken. De verwachting is dat er binnen de middellange termijn (tot 2035) een school gebouwd gaat worden in Pasgeld, waarvoor een gymvoorziening moet worden gerealiseerd. Ook is er een verkennende fase gestart voor een VO school in de Plaspoelpolder, die nu deels bij de Altis sport maar waar extra behoefte zou kunnen ontstaan, als de school zou groeien.

Het bruikbaar maken van de Marimbahal op korte termijn geeft een tijdelijke en beperkte (kostbare) oplossing voor de vraag vanuit de verenigingen. De Marimbahal zou volledig moeten worden gerenoveerd en volledig duurzaam worden gemaakt om aan de wettelijke verplichtingen te kunnen voldoen. Om aan de vraag naar meer binnensport accommodaties te voldoen zou een sportzaal in de Muziekbuurth multifunctioneel kunnen worden in gezet door sportverenigingen, maatschappelijke organisaties en welzijnsactiviteiten. In het kader van 'het stimuleren van bewegen' heeft het toevoegen in de plannen van een ruimte waar beweging gefaciliteerd wordt de voorkeur vanuit sport. Dit zal in combinatie met het buurt – en welzijnswerk in de wijk een prima toevoeging zijn.

#### Scenario's

De volgende scenario's zijn uitgewerkt om de financiële gevolgen inzichtelijk te maken en te vergelijken. Afbeelding 1. geeft een overzicht van de scenario's. Afbeelding 2. geeft een overzicht van de vastgoedexploitatie en grondexploitatie per scenario. Het investeringsbedrag is inclusief BTW. Alle overige kosten zijn exclusief BTW. De financiële gevolgen per scenario zijn toegelicht als bijlage: 'Toelichting financiële analyse per scenario Marimbahal, (23.101281).

Afbeelding 1. Scenario's



1. Renovatie sporthal

2. Verbouwing sporthal

3. Multifunctionele sportzaal

4. Multifunctionele beweegruimte



Sportfunctie

Sportfunctie  
Maatschappelijke voorzieningen

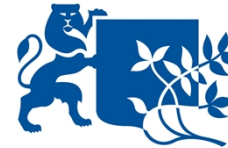
Sportfunctie  
Maatschappelijke voorzieningen  
Klein woongebouw  
Wandel route+ meer groen

Sportfunctie  
Maatschappelijke voorziening  
Groot woongebouw  
Wandel route + meer groen  
⚠ Sporthal/Sportzaal elders

Afbeelding 2. Financiële Analyse per scenario

	1	1A	2	3A	3B	4A	4B
<b>Overzicht vastgoedexploitatie per scenario</b>							
Scenario	1	1A	2	3A	3B	4A	4B
Investering (inclusief BTW)	€ 1.452.000	€ 4.110.000	€ 6.173.000	€ 4.371.000	€ 4.371.000	€ 1.543.000	€ 1.543.000
Totale investering	6	40	40	40	40	40	40
Exploitatietermijn in jaren	€ -401.000	€ -163.000	€ -217.000	€ -128.000	€ -128.000	€ -44.000	€ -44.000
Jaarlijks tekort in jaar 1	€ -400.000	€ -142.000	€ -179.000	€ -88.000	€ -88.000	€ -29.000	€ -29.000
Gemiddeld jaarlijks tekort	€ -2.401.000	€ -5.672.000	€ -7.170.000	€ -3.534.000	€ -3.534.000	€ -1.158.000	€ -1.158.000
Totaal tekort							
<b>Overzicht grondexploitatie per scenario</b>							
Scenario	1	1A	2	3A	3B	4A	4B
<b>Opbrengsten</b>							
Gronduitgifte	€ -	€ -	€ -	€520.000	€670.000	€970.000	€ 1.390.000
<b>Kosten</b>							
Boekwaarde	€ -	€ -	€55.000	€55.000	€55.000	€55.000	€55.000
Sloopkosten	€ -	€ -	€149.100	€149.100	€149.100	€149.100	€149.100
Plankosten	€ -	€ -	€100.000	€400.000	€400.000	€400.000	€400.000
Bouwrijp maken	€ -	€ -	€50.000	€60.000	€60.000	€50.000	€50.000
Opwaarderen groen + aanleg oever	€ -	€ -	€100.000	€303.600	€303.600	€303.600	€303.600
Vergroening parkeerterrein	€ -	€ -	€ -	€435.000	€435.000	€435.000	€435.000
Totaal kosten	€ -	€ -	€399.100	€ 1.347.700	€ 1.347.700	€ 1.337.700	€ 1.337.700
<b>Saldo grondexploitatie</b>	€ -	€ -	€ -399.100	€ -827.700	€ -877.700	€ -367.700	€52.300

Scenario 1. Opknappbeurt Marimbahal voor 6 jaar (totale investering c.a. € 1.450.000,-)



De kosten voor het onderhoud en een opknapbeurt bedragen c.a. €1.450.000,- Hierin zijn geen functionele aanpassingen en duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. Voor het verduurzamen van de hal is een aanvullende investering nodig van c.a. €2.000.000,- excl. BTW. Voor een tijdelijke oplossing tot 2030 kan worden volstaan met alleen onderhoud en een opknapbeurt. De volledige investering wordt in dit geval in 6 jaar afgeschreven zonder restwaarde. De afschrijving en de exploitatie starten in 2025.

Scenario 1A. Renovatie sporthal, lange termijn (totale investering c.a. €4.100.000,- exclusief functionele aanpassing)

De huidige Marimbahal is verouderd, in slechte onderhoudsstaat en voldoet niet meer aan de afmetingen van een sporthal in deze tijd. In dit scenario wordt de hal gerenoveerd, verduurzaamd en aangepast naar de nieuwe functionele eisen. Deze optie behoudt de bestaande sportfaciliteit, echter biedt deze optie geen ruimte voor woningbouw, maatschappelijke (wijk) voorzieningen of het verbeteren van de leefomgeving.

De hal wordt toekomstbestendig gemaakt voor een lange gebruikstermijn. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven zonder restwaarde. Voorts moet bij dit scenario rekening worden gehouden met nog een aanvullende investering voor een functionele aanpassing. De afschrijving en exploitatie starten in 2025.

Scenario 2. Verbouwing sporthal (totale investering c.a. € 6.170.000,-)

Een tweede scenario is om de Marimbahal te verkleinen, te verduurzamen en maatschappelijke voorzieningen toe te voegen in de plint van de nieuwe aanbouw. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een gezondheidscentrum, een buurthuis of een kinderdagverblijf. Deze optie biedt kansen om de sportfaciliteit te combineren met andere belangrijke voorzieningen voor de gemeenschap. Deze optie biedt geen ruimte voor woningbouw.

De hal wordt grondig verbouwd, aangepast en toekomstbestendig gemaakt voor een lange gebruikstermijn. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. Bij dit scenario wordt een sportzaal met circa 600 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke functies gerealiseerd. De afschrijving en exploitatie starten in 2026.

Scenario 3. Multifunctionele sportzaal met volledige gebiedsontwikkeling (totale investering c.a. €4.120.000,-)

Het derde scenario is om de Marimbahal volledig te slopen en een moderne sportzaal te bouwen op dezelfde locatie van ca. 855m<sup>2</sup>, 7 meter hoog en een klein woongebouw van 5 bouwlagen waar minimaal 20 (sociale) woningen kunnen worden ontwikkeld met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Dit scenario biedt mogelijkheden om het gebied volledig te herontwikkelen; de omgeving krijgt een impuls door het rondje om de singel te herinrichten en er ontstaat meer sociale cohesie als het Waldhoornplein wordt meegenomen in de gebiedsontwikkelingen. De investering wordt in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029.

Voor de grondexploitatie is een mix van woningvoorraad mogelijk zodat er voor verschillende inkomensgroepen huisvesting beschikbaar is. In dit geval is voor de grondexploitatie berekening uitgegaan van twee scenario's; (3A) sociale huurappartementen en (3B) betaalbare huurappartementen.

Scenario 4. Multifunctionele beweegruimte met volledige gebiedsontwikkeling (investering c.a. €1.540.000,-)



Een vierde scenario is om de Marimbahal te slopen en in plaats daarvan woningen te bouwen, gecombineerd met een beweegruimte en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Deze optie biedt mogelijkheden om de vraag naar de woningen in onze gemeente te beantwoorden, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt gecreëerd voor bewegingsactiviteiten, evenals maatschappelijke voorzieningen. Dit scenario maakt ruimte mogelijk voor een groot woongebouw van 5 bouwlagen waar ongeveer 55 (sociale) woningen kunnen worden ontwikkeld. Dit scenario biedt mogelijkheden om het gebied volledig te herontwikkelen; de omgeving krijgt een impuls door het rondje om de singel te herinrichten en er ontstaat meer sociale cohesie als het Waldhoornplein wordt meegenomen in de gebiedsontwikkelingen. De investering wordt in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029.

Dit scenario is geen aanvulling op de sportbehoefte voor binnensport accommodaties tot 2035. Om te voldoen aan de sportbehoefte zal dit scenario gepaard gaan met het realiseren van een sportzaal/hal elders in Rijswijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met een extra investering (c.a. €6.000.000,-) voor een nieuwe sportzaal/hal elders.

Ook in dit scenario is voor de grondexploitatie een mix van woningvoorraad mogelijk zodat er voor verschillende inkomensgroepen huisvesting beschikbaar is. Voor de grondexploitatie berekening is uitgegaan van twee scenario's; (4A) sociale huurappartementen en (4B) betaalbare huurappartementen.

### Herontwikkeling Waldhoornplein

De scenariostudie Waldhoornplein licht de ambities toe voor het Waldhoornplein. Tevens schetst deze studie mogelijke scenario's bij herontwikkeling van het winkelcentrum en de Marimbahallocatie, beiden gelegen aan het Waldhoornplein. De verschillende scenario's voor beide locaties kunnen gecombineerd worden. De ontwikkelingen van de locaties kunnen los van elkaar plaatsvinden. Gemeente Rijswijk is geen eigenaar van de winkelunits van het Waldhoornplein en daardoor afhankelijk van derden. Met de eigenaar van het vastgoed aldaar zijn diverse gesprekken gevoerd, wellicht dat dit extra mogelijkheden biedt voor optimalisatie in de planvorming.

De landschappelijke ambities zijn gericht op vergroening van het gebied door het toevoegen en herstellen van bomenrijen aan de Bazuinlaan, de Banjostraat en de Admiraal Helfrichsingel ter hoogte van het winkelcentrum. De leefbaarheid vergroten om de sociale cohesie te versterken en een impuls te geven aan de woonkwaliteit. Bij herontwikkeling van het gebied wordt het parkeerterrein meer vergroend, dit brengt meer verkoeling op zomere dagen, zorgt voor meer waterberging bij hoosbuien en is goed voor de biodiversiteit.

Bij herontwikkeling van het gebied zijn er ook functionele ambities. Een huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum met apotheek en fysiopraktijk zijn op vele locaties in het gebied denkbaar. Op diverse plekken is een activiteitscentrum denkbaar in de plint. De ruimte kan efficiënter gebruikt worden als dit gecombineerd kan worden in de plint van een nieuw woongebouw.

### Conclusie





De voorkeur gaat uit naar scenario 3. Dit scenario voldoet het meest aan de bestuurlijke opdracht en biedt mogelijkheden om het gebied volledig te herontwikkelen. De sportfunctie wordt behouden middels de sportzaal, dit zal een aanvulling zijn op het aanbod van binnensportaccommodaties. Daarnaast biedt dit scenario ruimte tot het verbeteren van de leefomgeving (meer groen) en voor woningbouw van minimaal 20 huurwoningen (sociaal- of midden huur) met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Hierdoor wordt tegemoetgekomen in het woningtekort in de gemeente Rijswijk en kunnen een gezondheidscentrum en activiteitencentrum worden gevestigd. Meer maatschappelijke voorzieningen en een ontmoetingsplaats bevordert de sociale cohesie en betrokkenheid van buurtbewoners.

6. **Kanttekeningen**

Mocht er geen besluit worden genomen met betrekking tot uitbreiding van het sportaanbod, dan blijft er een theoretisch tekort in binnensportaccommodaties richting 2035.

Mocht er geen besluit worden genomen met betrekking tot woningbouw, dan kan de realisatie van sociaal- of midden huurwoningen in de gemeente Rijswijk in gevaar komen.

Mocht er geen besluit worden genomen over de toekomst van de Marimbahal, dan zullen er op termijn (door het ontbreken van noodzakelijk onderhoud) veiligheidskwesaties ontstaan op deze locatie.

7. **Financiën**

Aan uw raad wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van €150.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van scenario 3 van de herontwikkeling van de Marimbahal, waarbij de volgende producten worden opgeleverd:

- a. Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
- b. Een Programma van Eisen van de nieuwe sportzaal (PvE)
- c. Een gedetailleerde raming van de stichtingskosten van de nieuwe sportzaal
- d. Een doorrekening van de vastgoedexploitatie over 40 jaar
- e. Een in concept uitgewerkte grondexploitatie

Voor alle scenario's behalve scenario 4B geldt dat er extra kosten in de begroting zijn. Het tekort op de vastgoedexploitatie zal jaarlijks in de begroting moeten worden opgevangen. Voor het tekort op de grondexploitatie zal bij het opnemen in de begroting meteen een verliesvoorziening moeten worden gemaakt

Voor de periode tot de vaststelling van het SPvE en het PvE wordt een voorbereidingskrediet van €150.000,- gevraagd aan de raad. Als de herontwikkeling wordt voortgezet conform scenario 3 zullen de kosten voor het opstellen van het SPvE ten laste komen van de lopende begroting en het PvE ten laste van de vastgoedexploitatie nieuwe sportzaal. Mocht na opstelling van het PvE alsnog besloten worden geen nieuwe sportzaal te realiseren, dan komen deze kosten ten laste van de algemene reserve.

Voor de vastgoedexploitatie kan een investeringskrediet aangevraagd worden. Mocht de uiteindelijke investering geen doorgang vinden dan valt dit krediet vrij in de exploitatie (t.i.v. de algemene reserve) en is dan een ingecalculeerd risico.

8. **Vervolg**



Na het raadsbesluit zal toegewerkt worden naar de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

9. **Communicatie**

De scenario's voor de toekomst van de Marimbahal, zijn tot stand gekomen na uitvoerige consultatie van verschillende vakgebieden (Ruimtelijke Ordening, Sport, Vastgoed, Onderwijs, Welzijn) en sportverenigingen.

Na het besluit zullen de potentiële gebruikers van de sportzaal, de wijk, de buurtvereniging en de vastgoed eigenaren van het Waldhoornplein betrokken worden bij de uitwerking van dit scenario.

10. **Bijlagen**

23.094636 - Scenariostudie Marimbahal en het Waldhoornplein

23.094640 - Vastgoedexploitatie Marimbahal

23.094726 - Grondexploitatie Marimbahal

23.101281 - Toelichting financiële analyse per scenario Marimbahal

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin





De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 12 december 2023  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders  
d.d. 07 november 2023, nr.

**BESLUIT:**

1. Geen budget beschikbaar te stellen voor de tijdelijke opening van de huidige marimbahal gezien de huidige beperkingen binnen ons budget en de aanzienlijke kosten die gepaard gaan met deze tijdelijke openstelling van 6 jaar.
2. Scenario drie, verder uit te werken en met een kredietvoorstel terug te komen naar de Raad.
3. Een voorbereidingskrediet van €150.000,- beschikbaar te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 december 2023

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin