Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	25 april 2023
Forumverg. d.d.	(datum)
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en Dierenwelzijn
Redacteur	W. van Haasteren
Doorkiesnummer	(070) 326 10 52
Domein / Team	Sport & Vastgoed
Corsanummer	23.032649

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Multi Functionele Accommodatie op Sportpark Elsenburg

2. Voorstel
   Een krediet van € 13 miljoen beschikbaar te stellen voor de bouw van een Multi Functionele Accommodatie (MFA) op Sportpark Elsenburg.

3. Inleiding
   Zoals tijdens de presentatie van 15 december 2022 (bijlage Presentatie Raad MFA Elsenburg) met uw raad is afgesproken komen wij terug met een kredietvoorstel voor de verdere ontwikkeling van een MFA op Sportpark Elsenburg.
   Met de realisatie van de extra hockeyvelden in fase 1 van de herstructurering van sportpark Elsenburg, heeft het clubhuis van De Spartaan plaats moeten maken. Hockeyvereniging RHC heeft al jaren nieuwbouwplannen voor hun accommodatie en zien de vereniging door de nieuwe velden groeien. De Fietscrossclub Rijswijk (FCCR) heeft een nieuwe baan tot haar beschikking en ook daarvoor is een nieuw onderkomen noodzakelijk. Alle clubgebouwen op sportpark Elsenburg zijn of waren sterk verouderd. Rondom het sportpark worden de nieuwe wijken in RijswijkBuiten gerealiseerd.
   Fase 2
   Voor het realiseren van een dynamisch gebruik van het sportpark wordt het concept Vivaldi principe gebruikt, in alle jaargetijden, op alle momenten van de dag voor alle doelgroepen (kind, tiener, volwassenen en senioren) wordt een programma georganiseerd. Daarmee komt dubbel ruimtegebruik van de buitenruimten en binnenruimte centraal te staan. Naast de kinderdagopvang zal er een buitenschoolse opvang aanwezig zijn en de Fysiotherapeut en Podotherapeut behandelen overdag hun patiënten. Daarnaast organiseert de gemeente met haar partners in de ruimtes die nog niet gebruikt worden overdag programma's voor bijvoorbeeld mensen met afstand tot arbeidsmarkt of wordt er voor ouderen een valpreventie moment georganiseerd. Ook zal de hockeyvereniging overdag bewegen voor ouderen gaan stimuleren en heeft de fysiotherapeut een lifestyle programma klaar staan.

4. Beoogd effect
   Met het realiseren van een nieuw en hedendaags gebouw dat plaats biedt aan verschillende gebruikers moet het Sportpark 16 van 24 uur gebruikt gaan worden. De volgende effecten worden hiermee gerealiseerd:
   1. Belofte voor een nieuw clubgebouw voor De Spartaan wordt ingelost
   2. RHC kan haar lang gekoesterde wens voor uitbreiding van haar accommodatie realiseren
   3. FCCR neemt een prominente plaats in naast de nieuwe baan
   4. Met de realisatie van Kinderdagopvang (KDV), fysiotherapie en podotherapie worden er maatschappelijke voorzieningen voor de drie wijken gerealiseerd

5. Er wordt een gebouw gerealiseerd met Nul Op de Meter (NOM) ten aanzien van het gebruik van energie waardoor exploitatie lasten voor verenigingen en bedrijven laag zullen zijn
6. In het clubgebouw wordt ook rekening gehouden met een Buitenschoolse opvang
7. De kruisbestuiving tussen verenigingen en bedrijfsleven op het sportpark wordt gestimuleerd.
8. Volgens het eerder aan uw raad gepresenteerde Vivaldi principe wordt het sportpark in alle jaargetijden op alle momenten van de dag door verschillende groepen gebruikt.
9. Programmering overdag zal middels de samenwerking tussen afdeling sport, welzijn, zorg en ook onderwijs ingevuld worden met nadruk op preventieve gezondheidszorg. De Sustainable development goals (SDG) zijn hierbij leidend

5. Argumenten

Beleid

Op 21 maart 2023 is de startnotitie Visie op gemeentelijke rol inzake verenigingsgebouwen vastgesteld door de raad. Hierin is opgenomen dat clubgebouwen duurzaam en energiezuinig moeten worden gemaakt, en dat er daarnaast dubbel ruimtegebruik moet plaatsvinden, om de leegstand zo laag mogelijk te houden. Naast ruimtebeheersing levert dit ook kostenbeheersing op.

Verenigingen

Door maatschappelijk commerciële huurders te betrekken in deze businesscase is het voor de gemeente mogelijk de verenigingen een plaats te geven in de MFA. Verenigingen kunnen niet op eigen (financiële en organisatorische) kracht een gebouw van deze kwaliteit realiseren. De verenigingen leveren daarmee eigendom in tegenover het huren van een nieuw gebouw. De gemeente faciliteert op deze manier het verenigingsleven op een positieve manier niet alleen met nieuwbouw maar vooral met een lage exploitatie vanwege de duurzaamheid en circulariteit van het gebouw.
De hockeyvereniging RHC groeit behoorlijk en dit zal met de nieuwbouw toenemen. Daarnaast is ook de verwachting dat de ledenaantallen van De Spartaan en de FCCR zullen toenemen.

Financieel

Middels de najaar rapportages van november 2021 en november 2022 heeft uw raad een besluit genomen een voorbereidingskrediet van in totaal € 185.000 ter beschikking te stellen voor het starten van de voorbereiding voor de ontwikkeling van een MFA op sportpark Elsenburg. In het bouwproces is de initiatieffase afgerond en is dit voorstel de afronding van de definitie fase. Daarna zal de ontwerpfase volgen.
Door de maatschappelijk commerciële huurders te betrekken bij de MFA sluit de businesscase over een termijn van 40 jaar. Hierin is de Meer Jaren Onderhoudsplanning (MJOP) meegenomen en wordt hiervoor binnen de businesscase geld gereserveerd zoals dat gebruikelijk is. Uw raad wordt gevraagd een krediet te verlenen dat zichzelf financiert en tevens verenigingen ondersteunt.
De onderliggende stichtingskosten raming (bijlage Businesscase MFA Elsenburg) is vertrouwelijk en ligt vanwege aanbesteding gevoelige informatie, ter inzage bij de griffie.

Project en proces management.

Doormiddel van een projectcontract wordt het project verder beschreven en vormgegeven. Gemeente Rijswijk stelt als opdrachtgever de verschillende fase documenten, schetsontwerp (SO) tot en met TO (technisch ontwerp) vast. Op deze manier zit de gemeente volledig als opdrachtgever aan het stuur.

De GROTICK systematiek, Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit zijn de onderwerpen waarop de gemeente stuurt.
Alle huurders, verenigingen en commercieel maatschappelijke partijen, zijn direct betrokken bij het ontwerp van de MFA.
Na het vaststellen van het DO (definitief ontwerp) zal een aannemer geselecteerd worden en zal de architect als supervisor de laatste twee ontwerp fasen (TO Technisch ontwerp en UO uitvoerend Ontwerp) gaan begeleiden. Architect blijft de gehele bouw tot en met oplevering betrokken als supervisor.

Intentieovereenkomsten
Vanwege het Didam arrest is de gemeente verplicht alle te verhuren ruimtes en of te verkopen ruimtes en of gronden ter kennisgeving openbaar aan te kondigen. Dat is in het geval van de MFA op Elsenbrug ook gebeurd. Voor de ruimtes waar meerdere gegadigden zich hebben gemeld is een selectieprocedure gehouden. De partijen die uit deze selectieprocedure zijn gekomen hebben met de gemeente intentieovereenkomsten afgesloten. Dit betekent dat huurders onder financiële consequenties tot aan het voorlopig ontwerp nog uit het bouwproces kunnen stappen. Na het voorlopig ontwerp worden de intentie overeenkomsten omgezet in voorlopige huurovereenkomsten.

Duurzaam en circulair ontwerp
Door een duurzaam en circulair ontwerp is het mogelijk de exploitatie voor huurders laag te houden. Daarnaast wordt er in het ontwerp met de wensen van toekomstige huurders rekening gehouden, toch wordt het gebouw ook ontworpen om in de toekomst aan te kunnen passen.

6. Risico's
In de bijlage Risico matrix MFA Elsenburg zijn de risico's voor het project gedestilleerd.

Gemeente is eigenaar
De gemeente wordt eigenaar van de MFA. Omdat het bestemmingsplan wordt verruimt wil de gemeente grip houden op welke huurders het pand kunnen huren. Met dit eigendom is het leegstandsrisico het voornaamste risico in dit project. Door huurders intentieovereenkomsten te laten tekenen en het mede te ontwerpen wordt dit risico als laag ingeschat. Daarbij wordt de ligging van de nieuwe en toekomstige wijken als direct marktvoordeel gezien van deze commercieel maatschappelijke partijen. Daarnaast wordt de accommodatie dusdanig flexibel ontworpen dat deze in de toekomst waar nodig aanpasbaar zal zijn.

Verenigingen
De ligging van de hockeyvelden, de wielerbaan en fietscrossbaan zal de vestiging van de verenigingen de komende 40 jaar garanderen is de verwachting. Wielrenvereniging De Spartaan wordt tot augustus 2025 in de tijdelijke accommodatie ondergebracht.

Bestemmingsplan
Om het gewenste gebouw te realiseren dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Hiervoor wordt het concept bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2023 ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan komt vervolgens in het vierde kwartaal van 2023 ter besluitvorming in de raad. De planning gaat ervan uit dat het MFA in augustus 2025 geopend kan worden.

Aanbesteding

Er bestaat de kans dat de aanbesteding van de bouw hoger of lager uitvalt, de huidige markt fluctueert aan de bouwkosten kant. De hoogte van het krediet is op basis van kostencalculatie en het maximum voor het project. Aanpassingen in het ontwerp moeten binnen de begroting passen.

Hoogspanningskabel en gasleiding
In het plangebied loopt een hoogspanningsleiding waarop niet bebouwd mag worden. Tevens loopt er een hoofdgasleiding onder de hockeyvelden deze gasleiding heeft consequenties voor positie van het huisvesten van een KDV (kinderdagverblijf). Beide leidingen zorgen ervoor dat er niet één groot MFA gerealiseerd wordt, maar twee kleinere. Dit is in kostenraming al meegenomen. Het ontwerp met twee kleinere MFA's genieten ook de voorkeur van de verenigingen.

Parkeren
Er is naar aanleiding van de CROW-uitgangspunten een parkeerbalans opgesteld hieruit is een balans gekomen voor auto parkeren en fiets-scooter parkeren. De parkeervoorzieningen worden gedeeltelijk met elektrische oplaadmogelijkheid uitgevoerd. Er worden 150 auto parkeerplaatsen gerealiseerd, 120 fietsparkeerplaatsen en 30 scooterparkeerplaatsen.

Zon op parkeren
Er wordt onderzocht op welke manier de optimale combinatie kan worden gerealiseerd tussen vergroening van de parkeerplaats en het opwekken van elektriciteit. Het gebouw wordt Nul Op de Meter (NOM) uitgevoerd, hiervoor liggen er zonnepanelen op een optimale manier op het dak.
Het terug leveren van energie is voor grootverbruikers uitgesloten. Er wordt een plan opgesteld voor een optimale opwekking van energie dat direct gebruikt kan worden door de verenigingen (lichtmasten) en of auto's, fietsen en of scooters.

Biodiversiteit
Het gebouw wordt natuur inclusief ontworpen, dat wil zeggen er wordt rekening gehouden met gebruik van het gebouw door dieren.
Dit gebeurt door nestmogelijkheden te realiseren maar ook schuilplekken voor insecten en amfibieën. Het parkeerterrein en groene zone op het terrein worden een verlengstuk van het Elsenburgerbos.

7. Financiën
De businesscase die is opgesteld gaat uit van dekking van het krediet uit huuropbrengst. Het leegstandsrisico is voor de gemeente als eigenaar.
Uit de historie is gebleken dat sportverenigingen langdurig op dezelfde locatie verblijven. De hockeyvereniging heeft een langdurig contract als voorwaarde meegegeven als uitgangspunt. De commercieel maatschappelijke huurders hebben aangegeven graag langdurige contracten af te willen sluiten. Hierdoor wordt leegstand een laag risico. De businesscase laat over een totaal van 40 jaar een positief resultaat zien. Door lineair af te schrijven zal in de eerste 16 jaar een tekort zichtbaar zijn, dat in de jaren 17 tot en met 40 ingelopen zal worden. Dit resulteert in een positief saldo.

8. Vervolg
Het ontwerptraject gaat door tot en met het definitief ontwerp. Vanaf dat moment zal een aannemer worden geselecteerd die onder supervisie van de architect het Technisch ontwerp en Uitvoerend ontwerp zal maken. Start bouw is nu gepland op het eerste kwartaal van 2024.
Als alles volgens planning verloopt kan de MFA in augustus 2025 geopend worden.

Tevens wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waardoor de bouw op die locatie mogelijk wordt. Dit bestemmingsplan heeft als planning in het vierde kwartaal van dit jaar door de raad te behandelen.

9. Communicatie

10. Bijlagen
Businesscase MFA Sportpark Elsenburg, Corsanr. 23.031660 (**vertrouwelijk**),
Presentatie Raad MFA Elsenburg december 2022, Corsanr. 23.035439
Risico matrix MFA Elsenburg, Corsanr. 23.036001
Vlekkenplan MFA Elsenburg, Corsanr. 23.035580

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 1 juni 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 25 april 2023 nr.

B E S L U I T :

Een krediet van € 13 miljoen beschikbaar te stellen voor de bouw van een Multi Functionele Accommodatie (MFA) op Sportpark Elsenburg.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 1 juni 2023

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin