Advies aan B&W

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst stadssportpark TBL

Datum	2 maart 2022	**Naam en telefoon**	P. Kuypers
Afdeling	PB	**Portefeuillehouder**	J. van Orsouw/K. van Geffen

Wat adviseer je te besluiten?

1. Over te gaan tot het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst inzake de ontwikkeling van het stadssportpark TBL tussen gemeente en Stichting Carmelcollege (vestiging 'Het Hooghuis' locatie TBL);
2. Over te gaan tot het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Carmelcollege (vestiging 'Het Hooghuis' locatie TBL) en daartoe wethouders J. van Orsouw en K. van Geffen te machtigen;
3. Dit besluit vertraagd openbaar te maken op 9 maart 2022 16:00 uur;
4. Dit besluit ter informatie te sturen aan de gemeenteraad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsschets Wal Kwartier vastgesteld. De ontwikkelingsschets biedt ook een doorkijk naar de ontwikkeling van gebieden buiten de plangrens van het Walkwartier. Het TBL terrein, zowel het sportterrein als het parkeerterrein aan de voorzijde, is ook hierin opgenomen. Met het TBL is de gemeente in overleg getreden om gezamenlijk de haalbaarheid van een openbaar sportpark te onderzoeken. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst welke op 20 november 2018 is ondertekend.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het toevoegen van een verblijfskwaliteit aan het centrum van Oss die nu nog niet in de stad aanwezig is. Met hierin opgenomen een verbinding naar de sheddaken van Bergoss en het station. De realisatie van het stadssportpark draagt bij aan de ambities zoals benoemd in het Osse Sportakkoord.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Partijen wensen afspraken vast te leggen

Het TBL en de gemeente zijn reeds geruime tijd in overleg over de ontwikkeling van het sportterrein naar een stadssportpark. Uit het gezamenlijke onderzoek blijkt dat er tot een kwalitatief, ruimtelijk en financieel economisch aanvaardbaar plan gekomen kan worden. Bureau Lubbers heeft één homogeen inrichtingsontwerp gemaakt voor zowel de openbare ruimte van het Walkwartier als het stadssportpark. Het stadssportpark zorgt samen met de overige werkzaamheden op het schoolterrein (herinrichting voorzijde en Carmelietenstraat en realisatie fietsenstalling voor openbaar gebruik) voor een optimale aansluiting op het plan Walkwartier.

1.2 Programma stadssportpark

De ontwikkeling van het stadssportpark omvat in grote lijnen de volgende belangrijke onderdelen te weten;

1. Een groene openbare sport – en beweegomgeving (het stadssportpark);
2. De gebouwde sportaccommodatie;
3. De inrichting en vergroening van de voorzijde TBL aan de Molenstraat;
4. Een bewaakte openbare fietsenstalling t.b.v. centrumbezoekers.

Om het stadssportpark te kunnen realiseren zijn de volgende zaken nodig:

- De aanleg van een kunstgrasveld;
- De aanleg van diverse sporttoestellen in het openbaar deel van het stadssportpark voor centrumbewoners en bezoekers (voor de sterk opkomende Urban Sports (springbox, kruipnet, boksbal, klimmuur, touwen, jumper, klimpoort etc));
- De aanleg van een hardcourt speelvoorziening in het openbaar deel van het stadssportpark;
- De aanleg van een openbaar (stads)sportpark;
- De aanleg van een nieuw parkeerterrein t.b.v. docenten van het TBL (zodat de inrichting en de vergroening van de voorzijde van het TBL gerealiseerd kan worden);
- Het realiseren van een gebouwde sportvoorziening. De gebouwde sportaccommodatie biedt mogelijkheden voor verschillende sport- en beweegvormen. De sportaccommodatie krijgt een dojo-achtige opzet. Het is geen standaard sportzaalinrichting, maar meer op het individu gerichte activiteiten zoals tai chi, yoga en body pump.

1.3 Gebruik, onderhoud en beheer

Carmel zal het sportterrein TBL, het parkeerterrein voor medewerkers, het fietsparkeren voor de school, de herinrichting voorzijde schoolterrein en de sportaccommodatie TBL na oplevering daarvan door de Gemeente voor eigen rekening en risico beheren, onderhouden en – indien naar de mening van Carmel nodig - vernieuwen.

De Gemeente zal het openbaar deel van het stadssportpark voor eigen rekening en risico beheren en onderhouden en – indien naar de mening van de Gemeente nodig- vernieuwen. Daarnaast zal de gemeente het fietsparkeren voor centrumbezoekers voor eigen rekening en risico beheren en onderhouden.

1.4 Planning ontwikkeling en realisatie stadssportpark

De realisatie van het project zal naar verwachting een doorlooptijd kennen van circa 2 jaar, gerekend na ondertekening uiterlijk in maart 2022 van de samenwerkingsovereenkomst.

Deze doorlooptijd wordt onderverdeeld naar de verschillende fasen:

1. Ontwerpfase van medio maart 2022 tot juni 2023
2. Realisatiefase van augustus 2023 tot april 2024
3. Beheerfase vanaf april 2024

De totale doorlooptijd wordt in een planning omgezet, die per fase wordt geactualiseerd.

Daar waar noodzakelijk (vergroening voorzijde, inrichting aan zijde van Carmelietenstraat) wordt in de realisatie de afstemming gezocht met de realisatie van het Walkwartier.

1.5 De financiële opzet laat een sluitende businesscase zien
De geraamde kosten voor de realisatie van het stadssportpark TBL kan met de beschikbare financiële middelen en de bijdrage van Carmel worden betaald.
Voor de opzet en financiële afdekking van de kosten wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage "Financiële raming stadssportpark TBL". De bijlage is vertrouwelijk omdat de werkzaamheden nog behoren te worden aanbesteed.

1.6 De financiële dekking valt binnen de kaders gesteld door de gemeenteraad
De gemeenteraad heeft hiervoor twee budgetten beschikbaar gesteld. Voor het verplaatsen van de fietsenstalling is een bedrag van € 150.000 beschikbaar. Dit bedrag is gestald in de reserve "Wal Kwartier en omgeving" en is beschikbaar gesteld vanuit de impulsgelden stadscentrum (Programmabegroting 2018-2021). In de Programmabegroting 2022-2025 is voor deze ontwikkeling een bedrag van € 1,3 miljoen aan de reserve investeringsfonds stadshart Oss toegevoegd.
Deze bedragen worden uit deze reserves onttrokken om de gewenste ontwikkelingen te betalen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Opvang van groei van TBL locatie op eigen terrein niet meer mogelijk
Met de realisatie van het stadssportpark vervalt de mogelijkheid om een groei van leerlingaantal tot 10 % meer dan 1400 op het eigen terrein van het TBL op te vangen. Afgesproken is dat toekomstige opvang van deze eventuele groei kan worden gefaciliteerd in het door de gemeente te realiseren 'Warenhuis' (naast de mogelijkheid om groei te faciliteren in andere huisvesting van het Hooghuis). Er worden maximaal 4 leslokalen/ruimtes in het toekomstig 'Warenhuis' ter beschikking gesteld van het TBL. Jaarlijks vindt er afstemming plaats over het aantal klokuren, benodigde leslokalen en mogelijke indexering etc. Bij gebruik door TBL van de leslokalen in het toekomstig 'Warenhuis' betaalt Carmel een (huur)vergoeding. Partijen spreken af dat de huurprijzen berekend worden op basis van kostprijsdekkende huur. Beheerkosten (water, elektra, schoonmaak etc.) worden separaat in rekening gebracht. Partijen maken nadere afspraken over de huur van de leslokalen in de huurovereenkomst van het Warenhuis.

1.2 Gemeente is bouwheer
Afgesproken is dat de gemeente het bouwheerschap voor dit project op zich neemt. Dit betekent dat de gemeente, voor haar rekening en risico, verantwoordelijk is voor het realiseren van het project binnen de vastgestelde uitgangspunten en kaders zoals opgenomen in het PvE en het inrichtingsplan. Mocht na aanbesteding van het project blijken dat het aanbestedingsresultaat niet past binnen de eerder vastgestelde begroting, zoals vertrouwelijk als bijlage is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst, treden partijen in overleg.

1.3 Aanbesteding kan tegen vallen.
De aanbesteding van de werkzaamheden behoort nog te worden uitgevoerd. Als we gelden tekort komen gaan we in overleg met Carmel om het tekort op te lossen.
Tevens kijken wij hierbij naar de denkrichting om werkzaamheden aan de voorzijde van de TBL en Carmelietenstraat gelijktijdig met de aanpak van de centrumontsluiting (o.a. Molenstraat en Carmelietenstraat) op te pakken.
Als het plan ingrijpend behoort te worden aangepast dan wordt een aangepast voorstel aan het college van B&W, de gemeenteraad en de Raad van Toezicht van het Carmel voorgelegd.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Kostenraming en financiële dekking van investeringen
De investeringen voor dit plan zijn onder te verdelen in investeringen voor Carmel en investeringen in de openbare ruimte (gemeente Oss).
De totale kosten worden geraamd op circa € 2,7 miljoen (inclusief btw). In dit totaalbedrag zit ook de aankoop van grond. We kopen grond aan van Carmel om het stadssportpak en de fietsenstalling voor de centrumbezoekers aan te leggen.
De totale kosten van circa € 2,7 miljoen zijn financieel afgedekt.
In de vertrouwelijke financiële bijlage "Financiële raming stadssportpark TBL" is een gedetailleerde uitwerking van de kostenraming en financiële dekking opgenomen.

Kosten en financiële dekking van beheer- en onderhoud openbare ruimte
Het stadssportpark en de fietsenstalling voor de centrumbezoekers komt in beheer van de gemeente Oss (openbare voorzieningen). We hebben een globale kostenraming gemaakt van het beheer- en onderhoud van deze voorzieningen. Bij deze berekening zit ook de toename van het areaal openbare ruimte van het Wal Kwartier (nieuwe opzet van parkeerterrein De Wal en verbreding Molenstraat langs het Wal Kwartier). Deze beheer- en onderhoudskosten kunnen worden betaald uit de stijging van de OZB inkomsten van het Wal Kwartier.
De juiste berekeningen zullen we -zoals gebruikelijk bij de toename van areaal openbare ruimte met afdekking uit de stijging OZB inkomsten- in de marap van het jaar 2024 opnemen.

b. Communicatie
Direct belanghebbenden zijn geïnformeerd over de inhoud van dit dossier. Bij de informatieverstrekking van het Walkwartier, socials en website, nemen we ook de ontwikkeling van het stadssportpark op.

c. Uitvoering
zie 1.4 planning

d. Overlegd met

- projectteam
- TBL
- wethouders
- afd. F&C: Wim van Loon

Bijlagen

1. Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Oss en Stichting Carmelcollege incl. bijlagen.