

Memo Locatiekeuze nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 21bij11745
Datum : 28 juli 2021

Aanleiding

Op 1 oktober 2019 heeft u een voorlopige voorkeur uitgesproken over de locaties Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het Multifunctionele Sportcentrum (hierna MFSC) te Elst en de rapportage 'Quick scan Locatieonderzoek' 19bij09669 vastgesteld. Een en ander zoals verwoord in raadsvoorstel 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (19rv000075). Hierin heeft u besloten locatie Het Klooster en locatie De Woongaard uit te werken in een volwaardig locatiekeuzeonderzoek.

Op 10 maart 2020 is raadsvoorstel 'Ontwikkeling Rijnstate in Elst Centraal' (20rv000017) over de planuitwerking van initiatief Rijnstate, aan u voorgelegd en heeft u kennis kunnen nemen van het Einddocument betreffende initiatief Rijnstate (20bij01094). Hierin is beschreven dat locatie Het Klooster gebruikt gaat worden ten behoeve van parkeren voor patiënten en bezoekers van ziekenhuisvoorziening Rijnstate. Hiermee vervalt locatie het Klooster als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. Op 21 juli 2020 heeft het college ingestemd met het Projectplan Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst (20bw000317), waarin staat omschreven dat in de definitiefase de voorlopige voorkeur voor de locatie Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie wordt uitgewerkt in een volwaardig locatieonderzoek voor locatie De Woongaard en locatie De Helster.

In het Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum van 28 juli 2021 (21bij11737) is hier invulling aan gegeven. Deze memo geeft inzicht in de afweging tussen locatie De Helster en locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het MFSC te Elst.

De afweging tussen beide locaties wordt gebaseerd op een tweetal aspecten:

- 1) *Ruimtelijke aspecten;*
De ruimtelijke aspecten zijn weergegeven in het Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum en deze worden toegelicht onder punt 1;
- 2) *Financiële aspecten;*
De financiële aspecten zijn weergegeven in het totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties en deze worden toegelicht onder punt 2.



1) Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum, 27 juli 2021

Conclusie

Uit de rapportage 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum, 28 juli 2021 (21bij11737) opgesteld door BRO, Mobycon en CaubergHuygen blijkt dat op basis van het onderzoeksmodel locatie De Woongaard ten opzichte van locatie De Helster de hoogste score heeft. In onderstaande tabel is te zien dat locatie De Woongaard een eindscore heeft van 8,42 en locatie De Helster een eindscore van 4,20. Dit betekent dat locatie De Woongaard volgens de kwantitatieve benadering in potentie het beste haalbaarheidsprofiel oftewel het laagste risicoprofiel heeft.

Tabel 2: Gewogen eindscores

Thema	1. De Woongaard	2. De Helster
Milieu	-1,33	1,83
Mobiliteit	4,00	1,40
Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	2,48	-0,67
Gebiedsontwikkeling	3,27	1,64
Eindscore	8,42	4,20

Onderzoeksmodel

Het doel van het onderzoek was om gefundeerd een voorkeurslocatie te bepalen. Bij de keuze tussen de twee locaties spelen erg veel locatiespecifieke en omgevingsgerelateerde aspecten een rol waarbij de verschillende aspecten niet altijd goed kwantificeerbaar zijn. Het was daarom noodzakelijk om tot een objectief, meetbaar en compleet afwegingskader te komen, waarbij een kwantitatieve en kwalitatieve afweging hand in hand gaan. BRO heeft voor dit doel een criteriamodel ontwikkeld met als uitkomst een duidelijk haalbaarheids- en risicoprofiel per locatie, waarin de scores van de verschillende criteria gezamenlijk leiden tot een eindscore per zoeklocatie. Tevens zijn kwalitatieve aspecten beschreven van de belangrijkste (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden in een SWOT-analyse.

Uitvoering van het onderzoek

Aan de basis van het criteriamodel lagen de onderwerpen zoals deze zijn beschreven in het Quick Scan Locatieonderzoek (19bij09669) van 2019. Vanuit deze onderwerpen is een verdeling in 4 thema's opgesteld:

- Milieu;
- Mobiliteit;
- Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
- Gebiedsontwikkeling.

Voordat een start is gemaakt met het criteriamodel heeft een analyse plaatsgevonden van de locatiespecifieke en omgevingsgerelateerde criteria van de twee locaties. Dit heeft geleid tot een totaal van 24 criteria die zijn meegenomen in het onderzoeksmodel. De beoordeling van de criteria zijn per locatie beschreven (zie bijlage 2 van de rapportage). Vervolgens is, afhankelijk van de invloed van het criterium op de haalbaarheid van de nieuwbouw, een wegingsfactor per criterium toegepast. De criteria zijn gerangschikt naar thema. Per thema is bepaald welk belang hieraan in het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt gehecht in de vorm van wegingsfactor van 1 of 2.

Tabel 1: Wegingsfactoren per thema

Thema	Wegingsfactor
Milieu	1
Mobiliteit	2
Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	2
Gebiedsontwikkeling	2

Door de hogere invloed op de haalbaarheid hebben de thema's mobiliteit, ruimtelijke en landschappelijke inpassing en gebiedsontwikkeling de weging 2 gekregen. Het thema milieu heeft een lagere weging vanwege de beperkte tot zeer beperkte invloed op de haalbaarheid van het project. Milieuaspecten zoals geluid zijn veelal oplosbaar.

Na het gereedkomen van het onderzoeksmodel, zijn de analyses uitgevoerd. CaubergHuygen heeft de analyse binnen het thema 'Milieu' verzorgd. Mobycon heeft de analyse binnen het thema 'Mobiliteit' verzorgd en BRO heeft, in samenwerking met gemeentelijke adviseurs, de analyse binnen de thema's 'Ruimtelijke en landschappelijke inpassing' en 'Gebiedsontwikkeling' verzorgd. De analyses van CaubergHuygen en Mobycon zijn als bijlage in de rapportage 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum' van BRO gevoegd.

Op basis van de gewogen scores van de thema's zijn de eindscores van de zoeklocaties bepaald. Per zoeklocatie zijn de gewogen scores van de thema's opgeteld, om zodoende tot de eindscore te komen. Hoe hoger het getal, hoe beter de score.

2) Totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties

Conclusie

Uit het overzicht waarin het totaal effect van de financiële haalbaarheid van alle kosten en opbrengsten wordt weergegeven, blijkt dat bij realisatie van de nieuwbouw van het MFSC op locatie De Helster (De Woongaard blijft bij marktpartijen), het resultaat van deze variant € 1.810.500 negatief bedraagt. Uit het overzicht blijkt dat bij realisatie van de nieuwbouw van het MFSC op locatie De Woongaard (De Helster wordt woningbouw ontwikkeling), dat het resultaat van deze variant € 477.000 negatief bedraagt. Dit betekent dat locatie De Woongaard volgens de financiële benadering het beste resultaat geeft.

Overzicht totaal effect financiële haalbaarheid

Om een goede afweging te maken tussen locatie De Helster en locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het MFSC te Elst, is tevens inzicht nodig in het totaal effect van de financiële haalbaarheid op beide locaties.

In het totaal effect op de financiële haalbaarheid worden alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht van 2 varianten:

- Het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Helster, daarbij gebruik makend van een tijdelijke sporthal en locatie De Woongaard blijft van de eigenaar VOF Westeraam II;
- Het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Woongaard en locatie De Helster wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw.

Sloopkosten

Om inzicht te krijgen in de totale kosten en opbrengsten, is inzicht nodig in de sloopkosten van De Helster. Deze kosten zijn weergegeven in de 'Notitie sloopkosten De Helster' van 15 juni 2021 (21bij11739). Hierin is vastgesteld dat de kostenraming € 357.000 excl. btw bedraagt, gebaseerd op vergelijkbare gebouwen.

Meerkosten bouwen op locatie De Helster

Om inzicht te krijgen in de totale kosten en opbrengsten, is inzicht nodig in de meerkosten van de bouwopgave op locatie De Helster. In het onderzoek 'Quick scan Locatieonderzoek' (19bij09669) uit 2019 is onder het onderwerp 'Bouwopgave' beschreven dat de bouwopgave op de bestaande locatie De Helster zeer complex is. Om dit inzichtelijk te maken is Synarchis gevraagd om de locatie gebonden meerkosten voor bouwen op locatie De Helster in beeld te brengen. Dit betreffen dus meerkosten ten opzichte van nieuwbouw op een 'vrij' perceel. Uit de notitie blijkt dat het realiseren van een sportcentrum ruimtelijk alleen mogelijk is als de grond van de sporthal beschikbaar komt. De sporthal dient eerst gesloopt te worden, voordat met de bouw van het sportcentrum kan worden begonnen. Een randvoorwaarde van de gemeente is dat te allen tijde een sporthal en zwembad beschikbaar is. Dit wordt ingevuld door tijdens de nieuwbouw van het sportcentrum een tijdelijke sporthal beschikbaar te stellen. Na locatiebezoek en analyse is geraamd dat de locatie gebonden meerkosten voor bouwen van het nieuwe sportcentrum op locatie De Helster € 1.925.000 excl. btw bedragen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de kosten van de tijdelijke sporthal.

Beschrijving Variant 2a:

Dit betreft alle kosten en opbrengsten in geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Helster, daarbij gebruik makend van een tijdelijke sporthal en locatie De Woongaard van de eigenaar VOF Westeraam II blijft.

In deze situatie worden de volgende kosten in beeld gebracht:

- Boekwaarde locatie De Helster. Dit betreft € 92.000 aan grondwaarde en € 188.000 aan nog niet afgeschreven gebouw. In totaal € 280.000;
- Boekwaarde van de verwerving van Nieuwe Aamsestraat 13b. Zie memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743);
- Sloopkosten. Zie 'Notitie sloopkosten De Helster' van 15 juni 2021 (21bij11739);
- Bodem en bouw- en woonrijp maken van locatie De Helster
- Plankosten ten behoeve van de onderzoeken en begeleiding van de planologische procedure van bestemmingswijziging van locatie De Helster;
- Kosten ten behoeve van de tijdelijke sporthal. Zie hiervoor 'Notitie meerkosten bouwen op locatie De Helster' (21bij11738).

In deze situatie worden de volgende opbrengsten in beeld gebracht:

- Het MFSC Elst bedraagt 6.700 m2 bvo tegen een uitgifteprijs van € 130 m2 bvo is € 871.000;
- Het restant van de kavel van De Helster bedraagt 12.500 m2 en kan worden uitgegeven tegen € 49 per m2.
- In geval locatie De Woongaard van VOF Westeraam II blijft, kan locatie Nieuwe Aamsestraat 13b verkocht worden aan VOF Westeraam II tegen waarde van advies schadeloosstelling. Zie raadsvoorstel 'Aankoop grond en opstallen Nieuwe Aamsestraat 13B te Elst' (20rv000077).

In geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Helster, daarbij gebruik makend van een tijdelijke sporthal en locatie De Woongaard van de eigenaar VOF Westeraam II blijft, bedraagt het totaal resultaat negatief € 1.810.500.

Beschrijving Variant 2b

Dit betreft alle kosten en opbrengsten in geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Woongaard en locatie De Helster wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw.

In deze situatie worden de volgende kosten in beeld gebracht:

- Boekwaarde locatie De Helster. Dit betreft € 92.000 aan grondwaarde en € 188.000 aan nog niet afgeschreven gebouw. In totaal € 280.000;
- Boekwaarde van de verwerving van Nieuwe Aamsestraat 13b en VOF Westeraam II. Zie memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743);
- Sloopkosten. Zie 'Notitie sloopkosten De Helster' van 15 juni 2021 (21bij11739);
- Bodem en bouw- en woonrijp maken van locatie De Helster;
- Aanleggen A-watergang op locatie De Woongaard is geraamd op € 150.000;
- Plankosten ten behoeve van de onderzoeken en begeleiding van de planologische procedure van bestemmingswijziging van locatie De Woongaard;

In deze situatie worden de volgende opbrengsten in beeld gebracht:

- Het MFSC Elst bedraagt 6.700 m2 bvo tegen een uitgifteprijs van € 130 m2 bvo is € 871.000;
- Het onderwijs bedraagt 4.000 m2 bvo tegen een uitgifteprijs van € 150 m2 bvo is € 600.000;
- In geval MFSC Elst gerealiseerd wordt op locatie De Woongaard, kan locatie De Helster volledig tot woningbouwontwikkeling worden gebracht.

In geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Woongaard en locatie De Helster wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw, bedraagt het totaal resultaat negatief € 477.000.

Kolom Variant 2b omzetten naar Grondexploitatie De Woongaard

Kolom variant 2B (zie onderstaande tabel 'Totaal effect financiële haalbaarheid') dient gesplitst te worden in 2 grondexploitaties betreffende locatie De Helster en locatie De Woongaard. Om u inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van de realisatie van het MFSC te Elst op locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie, geven wij u door middel van de memo 'Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743) inzicht in de grondexploitatie die tegelijkertijd ter vaststelling aan u wordt aangeboden op 5 oktober 2021.

De grondexploitatie van locatie De Helster kan momenteel nog niet vastgesteld worden, omdat daarvoor eerst de planvorming concreet moet zijn. Dat betekent dat twee posten pas bij de vaststelling van de grondexploitatie van De Helster geëffectueerd kunnen worden:

- Boekwaarde locatie De Helster. Dit betreft € 92.000 aan grondwaarde en € 188.000 aan nog niet afgeschreven gebouw. In totaal € 280.000;
- Sloopkosten van sportcentrum De Helster. Zie 'Notitie sloopkosten De Helster' van 15 juni 2021 (21bij11739);

Tabel: Overzicht van het totaal effect op de financiële haalbaarheid

	Variant 2A	Variant 2B
Totaaleffect op beide locaties samen	Realisatie MFSC Elst op locatie Helster (tijdelijke sporthal) en Woongaard blijft van marktpartijen	Realisatie MFSC Elst op locatie Woongaard en realisatie woningbouw op locatie Helster
KOSTEN		
Grondkosten		
Boekwaarde Helster	280.000	280.000
Verwerving	780.000	1.697.000
Sloopkosten	357.000	357.000
Bodem (sanering, arch.)	22.000	22.000
Bouw- en woonrijp maken sportlocatie	175.000	175.000
A-watgang		150.000
Plankosten	394.000	394.000
TOTAAL GRONDKOSTEN	2.008.000	3.075.000
Sportfaciliteiten		
Tijdelijke sporthal	1.925.000	
TOTAAL SPORTFACILITEITEN	1.925.000	-
TOTAAL KOSTEN	3.933.000	3.075.000
OPBRENGSTEN		
Zwembad	871.000	871.000
School		600.000
Woningbouw(restant Helster)	612.500	
Woningbouw Helster totaal		1.127.000
verkoop nw Aamsestraat 13b (aan Woongaard)	639.000	
TOTAAL OPBRENGSTEN	2.122.500	2.598.000
RESULTAAT (startwaarde)	-1.810.500	-477.000