Bijlage 13

MEMO

Aan	: leden van de gemeenteraad van Moerdijk
Van	: college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	: P197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen, fase 1 - alternatieven afwijkend van lijn raadsbesluit d.d. 30 september 2022
Datum	: 17 januari 2023

Verantwoordelijke portefeuillehouder: wethouder G.J.M. Blom

Inleiding
Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad met betrekking tot het project Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen een besluit genomen over de locatie van een nieuwe sporthal (fase 1) en in hoeverre moet worden voorzien in de behoefte en wensen van de scholen en verenigingen. In lijn met het raadsbesluit heeft het college deze opdracht uitgewerkt en wordt een raadsvoorstel aangeboden op welke wijze en tegen welke kosten in deze sporthal kan worden voorzien. Tussentijds zijn vanuit diverse zijden vragen naar voren gekomen om alternatieven in beeld te brengen, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in alternatieve locaties en een goedkoper, eenvoudiger alternatief. De alternatieven die afwijken van de opdracht van de raad worden in deze notitie beschreven.

Quickscan alternatieven
In bijlage 13A is een quickscan van de alternatieven opgenomen, waarbij de alternatieven vergeleken worden met een nieuwe sporthal met een ruime opzet op de locatie bij zwembad de Bosselaar. Hieronder worden de alternatieven en de vergelijking kort beschreven.

1. Bosselaar - eenvoudige sporthal, enkel wettelijke taak (zonder ontmoetingsruimte/ tribune etc.)
Om de kosten terug te dringen kan ervoor gekozen worden om een sporthal te realiseren welke volstaat voor het voortgezet onderwijs, maar zonder extra ruimte en voorzieningen voor de verenigingen. Met een sportgedeelte van 24x44x7 meter, kan het voorgezet onderwijs in drie zaaldelen gymonderwijs geven. Dit betekent voor de verenigingen dat er geen/beperkte uitloopruimte is rondom de sportvelden en er gelijktijdig minder sporters terecht kunnen en verenigingen niet allemaal de gewenste uren kunnen gebruiken. Ook is er geen ruimte voor toeschouwers tijdens wedstrijden en geen ruimte voor samenkomst voor en na het sporten. Er wordt in dat geval dus aanzienlijk gesneden in de behoefte van onder meer de handbalvereniging.

2. *Sportcentrum Lindonk*
De locatie de Lindonk is via informele kanalen als alternatief naar voren gekomen. Er is vanuit de eigenaren van de Lindonk geen concreet voorstel naar voren gebracht voor verkoop van de huidige accommodatie incl. bijbehorend terrein ten behoeve van de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie voor het gymonderwijs en de verenigingen conform de opdracht van de raad. Het voorgaande betekent dat de mogelijkheden en voorwaarden voor eventuele koop van de Lindonk niet bekend zijn.

Gelet op de indeling van het gebouw lijkt renovatie in dit geval geen optie en is enkel sloop en nieuwbouw als alternatief in de vergelijking meegenomen. Onduidelijk is hoe in dit geval om te gaan met de maatschappelijke en commerciële functies die nu in het gebouw zijn gehuisvest. Moeten deze functies elders worden gehuisvest of worden deze functies meegenomen in de opdracht voor de nieuwe sportaccommodatie?
Daarnaast is dit alternatief voor het gymonderwijs van het Markland College Zevenbergen met ruim 1000 leerlingen verder gelegen, wat niet optimaal is.

Duidelijk is dat de totale kosten aanzienlijk zullen toenemen indien tot aankoop van de Lindonk wordt overgegaan in tegenstelling tot de locatie bij zwembad de Bosselaar, waar de gemeente de grond zelf in eigendom heeft. De bouwkosten en eventuele aanpassing van de openbare ruimte zullen naar verwachting niet lager zijn dan op de locatie bij zwembad de Bosselaar.

3. De Borgh
De locatie de Borgh is op aangeven van de eigenaar eerder afgevallen als mogelijke locatie en zodoende niet meegenomen in de afweging van varianten bij het raadsbesluit d.d. 30 september 2021. Voor deze locatie is woningbouw voorzien. Voor begeleiding vanuit de gemeente is voor dit woningbouwproject aan de IJshof vanaf begin 2023 in principe een projectleider beschikbaar.

In november 2022 heeft een gesprek plaats gevonden met de heer L. Paantjens namens bouwbedrijf Vrolijk, betreffende de nieuwe eigenaar van de Borgh. Vervolgens is op 21 december 2022 een brief van bouwbedrijf Vrolijk ontvangen (zie bijlage …). Vrolijk doet de handreiking om gezamenlijk de toekomstige mogelijkheden van een gymaccommodatie op de huidige locatie van de Borgh (zowel renovatie als nieuwbouw) te onderzoeken, waarbij een onderzoekstermijn van maximaal 6 maanden wordt voorgesteld.
De voorwaarden die de nieuwe eigenaar van de Borgh koppelt aan nieuwbouw dan wel renovatie op locatie de Borgh (zoals prijs, beschikbare grond, gewenste andere ontwikkelingen) zijn nog onbekend en vragen nader overleg en onderzoek. Belangrijk uitgangspunt dat Vrolijk in het gesprek al wel heeft aangegeven, is dat zij in dit scenario afspraken wil maken met de gemeente over een alternatieve locatie voor woningbouw die nu in het project IJshof (locatie de Borgh, circa 45 woningen) is voorzien.
De bouwkosten in geval van sloop en nieuwbouw op de plek van de huidige sportaccommodatie zullen naar verwachting (ook volgens de heer Paantjens van bouwbedrijf Vrolijk) gelijk zijn aan de nieuwbouwkosten op de locatie bij zwembad de Bosselaar. Nog niet in beeld is wat in de openbare ruimte moet worden gewijzigd en welke kosten voor de inrichting van de openbare ruimte erbij komen.
Renovatie zal in absolute kosten goedkoper zijn. Daarentegen zal er een beperkt verschil in jaarlasten zijn als bij renovatie, zoals gebruikelijk, wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 20 jaar in plaats van 40 jaar. In geval van renovatie kan echter niet tot de meest ideale indeling worden gekomen, zoals nu is voorzien, waardoor er zodoende niet geheel aan de behoeften en wensen van de school en verenigingen kan worden tegemoet gekomen. Er is dan in mindere mate sprake van een toekomstbestendige accommodatie, zoals door de gemeenteraad is beoogd.
Zowel in geval van renovatie als bij nieuwbouw op de huidige locatie, zal tijdens de bouwwerkzaamheden moeten worden voorzien in een tijdelijke andere oplossing voor het gymonderwijs (ruim 1000 leerlingen van het Markland College Zevenbergen) en de verenigingen. Tijdelijke oplossingen gaan vaak gepaard met flinke investeringen.
Ook zijn er aanbestedingsrechtelijke risico’s.

Aan dit alternatief hangt nog een groot aantal financiële en juridische risico’s. Nader onderzoek vraagt tijd, wat niet alleen gevolgen heeft voor de planning van de nieuwbouw, maar ook voor de kosten. De prijsstijgingen lopen mogelijk nog verder op.

N.B. De locatie aan de IJshof, zeer nabij de centrumvoorzieningen, is een goede plek voor woningbouw, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave. Het maken van afspraken over woningbouw op een alternatieve locatie maakt het alleen nog maar complexer en betekent dat ook de ontwikkeling van woningbouw nog verder vertraagt.

Advies
Het college adviseert u dringend vast te houden aan de ingezette lijn voor het realiseren van een gymaccommodatie aan de Bosselaar.
De beschreven alternatieven bevatten nog veel onzekerheden, welke door nader onderzoek deels in beeld kunnen worden gebracht. De verwachting is dat met de alternatieve locaties aanzienlijk meer tijd, kosten en risico’s zijn gemoeid, mede omdat de gemeente hier op dit moment zelf geen eigendom heeft.

De enige manier om te snijden in de kosten is om af te schalen op de behoefte van gebruikers, waaronder de handbalvereniging, en een hal te bouwen op basis van de wettelijke taak (voorzien in accommodatie voor gymonderwijs). Dit betekent dat de gebruikers worden beperkt in hun mogelijkheden en hiermee dus tekort worden gedaan, terwijl we juist het sporten willen stimuleren.

Indien uw raad van mening is dat de mogelijkheden, kansen en risico's van één of meerdere alternatieven nader dienen te worden onderzocht, dan gaan wij hiertoe over op basis van een nieuwe opdracht van uw raad.