Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek renovatie en nieuwbouw sporthal/sociaal cultureel centrum de Brink, de Kuul en directe omgeving.
Portefeuillehouder	H.W.M. Witjes
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-291157

Beslispunten

De voorkeursvariant renovatie tot maximaal 15 jaar vast te stellen als nadere uitwerking van de gebiedsvisie Hart van de Zilverkamp.

Samenvatting

De huidige sporthal en sociaal cultureel centrum de Brink (nu Huiskamer Zilverkamp of Zilverhuus) en de horecavoorziening de Kuul (het geheel hierna te noemen SCC De Brink) voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Hart van de Zilverkamp is besloten tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek[1] naar verschillende scenario's voor nieuwbouw of renovatie van het complex. Voor dit onderzoek zijn daarbij de lokale behoeften geïnventariseerd onder gebruikers en bewoners van de Zilverkamp. Op basis van de uitkomsten en de analyse van de bezettingscijfers is een vertaling gemaakt naar verschillende varianten voor renovatie en nieuwbouw.

Er zijn vijf varianten onderzocht. Eén variant gaat uit van renovatie tot 15 jaar, twee varianten behandelen renovatie voor een periode van 50 jaar en twee varianten onderzoeken nieuwbouw voor een periode van 50 jaar. Het onderzoek laat zien dat alle varianten ruimtelijk inpasbaar zijn in de vigerende economische en ruimtelijke kaders. De vier onderzochte varianten voor een complete renovatie en of nieuwbouw (levensduur 40-50 jaar) vragen een forse investering en betekenen een hoge jaarlijkse last voor de gemeentelijke begroting. Voor deze investeringen zijn in de lopende begroting geen middelen gereserveerd.

Gelet op de financiële positie van de gemeente zijn deze investeringen op dit moment niet opportuun. Wel is er vanuit het beleidsplan "gebouwd vastgoed 2016 " en de jaarlijks daaruit voortvloeiend en door het college vastgestelde onderhoudsjaarplan (OJP) voorzien in een beheers- en onderhoudsbudget voor het huidige vastgoed. Hiermee kan SCC de Brink worden opgeknapt en de levensduur kan worden verlengd voor een periode tot 15 jaar. Hierbij worden zonnepanelen geplaatst conform de uitgangspunten voor het eigen gemeentelijk vastgoed.
Daarnaast biedt dit mogelijkheden om binnen 10 jaar te gaan kijken hoe het totale gebied verder integraal ontwikkeld kan worden. Hier kan rekening worden gehouden met ideeën van de winkeliers en de IKC's/scholen.

Inleiding

Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Lingewaard de gebiedsvisie Hart voor de Zilverkamp vastgesteld. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad besloten om voor het deelgebied de sporthal, de Kuul en de directe omgeving een aanvullend haalbaarheidsonderzoek te doen voor twee scenario's renovatie en nieuwbouw. Dit binnen vigerende ruimtelijke en economische kaders, zoals parkeren. Dit onderzoek kan worden gezien als nadere uitwerking van de gebiedsvisie.

[1] In het haalbaarheidsonderzoek zijn de financiële (budgettaire consequenties) en ruimtelijke (vigerende ruimtelijke kaders, zoals parkeerbalans) haalbaarheid van de varianten onderzocht.

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd door een extern bureau, M3V. De resultaten van het onderzoek worden nu opgeleverd en levert een nadere voorkeursvariant op.

Wettelijk kader of beleidskader

Dit aanvullend haalbaarheidsonderzoek is gebaseerd op een besluit van de gemeenteraad van 14 mei 2020.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Een onafhankelijke en onderbouwde keuze maken met betrekking tot de toekomst van SCC De Brink. De keuze moet rekening houden met financieringsmogelijkheden en –ruimte van de gemeente. Ook moet het aansluiten op de lokale behoefte aan beweging(sonderwijs), sociaal culturele activiteiten en ontmoeten voor de omwonenden op wijkniveau.

Argumenten en alternatieven

1.1 De renovatievariant 15 jaar (variant 1 uit het haalbaarheidsonderzoek) heeft de laagste jaarlijkse lasten, is binnen bestaand budget te realiseren en kan de lokale behoeften accommoderen.
Deze variant komt voor de komende 15 jaar als goedkoopste optie uit het haalbaarheidsonderzoek en is realistisch binnen de bestaande budgetten die zijn gereserveerd in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Daarbij kan met deze variant grotendeels worden voldaan aan het accommoderen van de lokale behoeften aan bewegingsonderwijs, recreatief sporten en bewegen en sociaal culturele activiteiten en ontmoeten.

1.2 *Deze variant betekent een toekomst vaste oplossing voor de komende 15 jaar, waarbij het gebouw kan worden gehandhaafd op onderhoudsniveau 3.*
In deze variant is het mogelijk het gebouw in de komende periode van uiterlijk 15 jaar op het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau 3 voor gemeentelijk vastgoed te brengen en te houden. Na deze periode zal een nieuw besluit moeten worden genomen over de toekomst van SCC de Brink.

1.3 *In deze variant kunnen tevens kleinere aanpassingen worden doorgevoerd om de interne logistiek, de toegankelijkheid en de duurzaamheid van het gebouw te verbeteren*
Met de aanpassingen in het gebouw kunnen de lokale behoeften deels worden geaccommodeerd onder andere door het plegen van kleine aanpassingen ten bate van de toegankelijkheid. Daarnaast wordt bij de noodzakelijke vervanging van het dak de plaatsing van zonnepanelen conform de uitgangspunten voor het eigen gemeentelijk vastgoed als wens meegenomen. Het gaat hier om aanpassingen binnen de mogelijkheden van het huidige gebouw. Het is waarschijnlijk dat op termijn (>15 jaar) met name de eisen aan de toegankelijkheid en verduurzaming een dwingender karakter zullen krijgen vanuit de eigen ambities en progressieve landelijke regelgeving (zoals bouwbesluit).

1.4 Deze variant sluit aan op lopende contractuele verplichtingen en afspraken met betrokkenen.
Het recent met de horeca-exploitant overeengekomen contract heeft een looptijd van 5 jaar, met de mogelijkheid tot een eenmalige verlenging van opnieuw 5 jaar. Daarnaast worden zoals eerder aangegeven initiatieven ondernomen tot de oprichting van een huiskamer onder de naam “het Zilverhuus”. Binnen de voorgestelde renovatievariant kunnen deze ontwikkelingen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt deze variant de benodigde ruimte voor het faciliteren van bewegingsonderwijs van de beide naastgelegen IKC’s en is er ook ruimte voor het faciliteren van IKC Binnenstebuiten (Loovelden) en het OBC Huissen. Daarmee wordt voor in ieder geval een periode van tot 15 jaar continuïteit geboden en duidelijkheid gegeven aan deze gebruikers.

1.5 In de directe omgeving van SCC de Brink spelen meerdere vraagstukken die over de komende jaren met stakeholders nader verkend en onderzocht kunnen worden.
Het haalbaarheidsonderzoek heeft gekeken wat binnen de vigerende ruimtelijke, stedenbouwkundige en financieel-economische kaders mogelijk is. In de interviews met stakeholders zijn ook aanpalende vraagstukken in het gebied benoemd. Eerder zijn al opmerkingen gemaakt over de toegankelijkheid en verduurzaming van het gebouw. Maar stakeholders noemen in relatie tot de omgeving ook zaken

zoals de entree, een doorgaande wandelroute van de Wagenweg naar de Heuvels en de relatie met het winkelcentrum.

Daarnaast liggen er voor de langere termijn diverse uitdagingen en kansen. Uitdagingen zijn bijvoorbeeld de ruimtelijke inrichting, de toegankelijkheid en ontsluiting, woningbouw en de invulling van de commerciële functies in het Hart van de Zilverkamp. Op langere termijn kan een oplossing worden gezocht dat beter inspeelt op deze uitdagingen en meer op de behoeften is toegesneden. . In het bijzonder noemen we hier de plannen van de winkeliers ter plekke (Jumbo, Aldi, etc.) voor herontwikkeling van het winkelgedeelte. Deze plannen zijn in het kader van dit onderzoek besproken. Conclusie is dat deze op dit moment niet passen binnen de huidige ruimtelijke en economische kaders. Daarnaast zijn de beide IKC's een aantal jaar geleden voor 20 jaar gerenoveerd.

Met een keuze voor de renovatie voor een periode tot 15 jaar komt er ook ruimte om gedurende die periode (binnen 10 jaar) de mogelijkheden daartoe verder met betrokken partijen te verkennen en te beoordelen of dergelijke ontwikkelingen haalbaar en wenselijk zijn. Een integrale ontwikkeling van een groter gebied (inclusief scholen/IKC's en winkeliers/commerciële ruimten) is dan mogelijk.

1.6 *Hiermee komt het college tegemoet aan de toezegging aan de raad om de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek rondom de Brink in Huissen, inclusief een financiële paragraaf, met de raad te delen.*

Kanttekeningen

1.1 *De voorkeursvariant geeft geen uitsluitsel over het uiteindelijk gebruik door sportverenigingen.*
Het haalbaarheidsonderzoek geeft een conclusie over de voorkeursvariant. Deze variant geeft invulling aan de lokale behoeften aan bewegingsonderwijs en recreatieve sportbeoefening. Afwegingen met betrekking tot het gebruik door de sportverenigingen zullen hun plek krijgen in de verdere besluitvorming rondom het accommodatiebeleid. Voor het Hart van de Zilverkamp wordt voor een periode tot 15 jaar een weloverwogen piketpaal gezet. Dit geeft duidelijkheid en kan helpen bij het maken van toekomstige afwegingen en besluiten.

1.2 *De voorkeursvariant kent in sportieve zin beperkingen.*
De huidige sporthal voldoet niet aan de NOC-NSF eisen voor competitieve sportbeoefening. De renovatievariant voorziet hier ook niet in.

Wat mag het kosten? (budget)

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Een keuze voor variant 1 kan binnen de budgetten zoals vastgesteld in het MJOP[2] worden gerealiseerd.

Jaarlijkse lasten	Huidige situatie	renovatie complex 15 jaar
Kapitaallasten huidig (tot en met 2024, daarna 0)	**€ 37.100**	**€ 37.100**
Nieuwe Kapitaallasten renovatie/herbouw/nieuwbouw	**nvt**	**nvt**
Verzekeringen	**€ 3.100**	**€3.100**
Belastingen	**€ 4.900**	**€ 4.900**
Onderhoudslasten	**€ 116.646**	**€ 114.000**
Totaal jaarlijkse lasten	**€ 161.746**	**€ 159.100** **Na 2025: € 134.000**

Communicatie en participatie

Na vaststelling door de raad van de voorgestelde voorkeursvariant zal dit naar betrokken stakeholders, de respondenten en geïnterviewden en de huidige gebruikers direct worden gecommuniceerd. Tevens is het voornemen om dit besluit via o.a. de wijkkrant en of een persbericht verdere bekendheid te geven in de Zilverkamp.

Voor het bepalen van de huidige en toekomstige lokale behoeften naar de functionaliteiten (sport, ontmoeten, sociaal cultureel) van het SCC De Brink is een wijk brede uitvraag gedaan. Via de wijkkrant, sociale media en voor een deel van de respondenten via directe mailing zijn alle bewoners in de Zilverkamp opgeroepen om een online enquête in te vullen op de website www.samen.lingewaard.nl. In navolging op deze enquête zijn met stakeholders bij SCC De Brink (stichting de Zilverkamp, initiatiefnemers Huiskamer, SWL, Sportservice Lingewaard, exploitant van de Kuul, de wijkvereniging Zilverkamp en een afvaardiging van de winkeliers van het winkelcentrum) diepte interviews gehouden om o.a. de opbrengst uit de enquêtes te verifiëren.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Het overleg met initiatiefnemers van het Zilverhuus loopt op dit moment. Daarin wordt onder meer gekeken naar de noodzakelijke herinrichting van ruimten in de Brink. Voor de herinrichting van de ruimten is budget beschikbaar.

Er is en zal gedurende de komende jaren periodiek en regulier overleg zijn tussen de gemeente, gebruikers en beheerders van de sporthal, het sociaal cultureel centrum (Zilverhuus) en de exploitant van de Kuul.

De voorgestelde voorkeursvariant kan worden meegenomen als input bij de besluitvorming rondom het accommodatiebeleid.

Duurzaamheid

De varianten voor nieuwbouw scoren hoog op duurzaamheid. Door extra te investeren in het gebouw kan het gebouw voor langere tijd voldoen aan de (toekomstige) eisen voor duurzaamheid en toegankelijkheid. In het lopende beheer en onderhoud kunnen in variant 1 kleine verbeteringen worden doorgevoerd ten bate van de verduurzaming en toegankelijkheid. In deze variant is in het beheer en onderhoud voorzien in de

[2] Het MJOP kijkt 10 jaar vooruit. De middelen gemoeid met renovatie 15 jaar liggen in het verlengde van de eerste 10 jaar.

vervanging van het huidige dak. Bij de vervanging van het dak worden zonnepanelen geplaatst conform de uitgangspunten voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

1. Rapportage haalbaarheidsonderzoek sporthal, sociaal cultureel centrum de Brink, de Kuul en directe omgeving.
2. Concept raadsbesluit.

Bemmel, 21 september 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs