Resultaten initiatieffase

P197. Toekomstbestendige gymacccomodaties Zevenbergen

Fase 1. Sporthal Zevenbergen, locatie bij zwembad de Bosselaar

GEMEENTE MOERDIJK



Datum

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Stappenplan 3
3. Beschrijving locatie 4
4. Planopzet 5
5. Ruimtelijke haalbaarheid 9
   5.1 Ruimtelijk beleid 9
   5.2 Eerste verkenningen 10
6. Financiële haalbaarheid 15
7. Maatschappelijke haalbaarheid 17
8. Risico's 18
9. Fasering en aanpak vervolgtraject 19
10. Planning 20
11. Communicatie/participatie 20
12. Conclusie 20

1. Inleiding

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteaad van Moerdijk het startdocument ‘Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen’ vastgesteld.
Het doel van het project is om te komen tot een structurele toekomstbestendige oplossing voor de gymaccommodaties en binnensporten in Zevenbergen.

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de notitie ‘Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen’ vastgesteld en op basis daarvan bepaald dat het proces om te komen tot voldoende toekomstbestendige gymaccommodaties wordt uitgesplitst in twee fasen:

- Fase 1 betreft het inzetten op realisatie van een nieuwe sporthal op de locatie nabij zwembad de Bosselaar;
- Fase 2 voorziet in het vervangen van de gymzalen in de Lindonk en Droge Mark op één of meerdere nader te bepalen locaties.

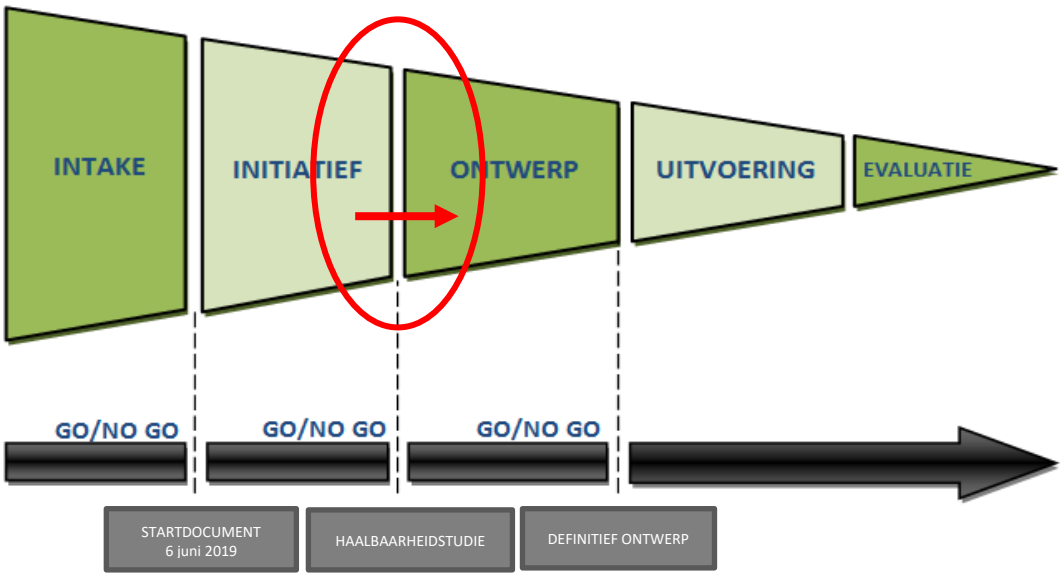
Dit haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op fase 1.

Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid in beeld te brengen en de kaders te definiëren voor de ontwikkeling van de nieuwe sportaccommodatie.

2. Stappenplan

Het project valt uiteen in vijf projectfasen: intake-, initiatief-, ontwerp-, uitvoerings- en afrondingsfase. Elke fase wordt door een besluit van college en/of raad afgesloten. Nadat een fase is afgesloten, wordt de volgende fase gestart.

In dit stadium is alleen de initiatieffase aan de orde. Bij gebleken haalbaarheid kan vervolgens de ontwerpfase worden gestart.



Figuur 1 Schema projectfasering

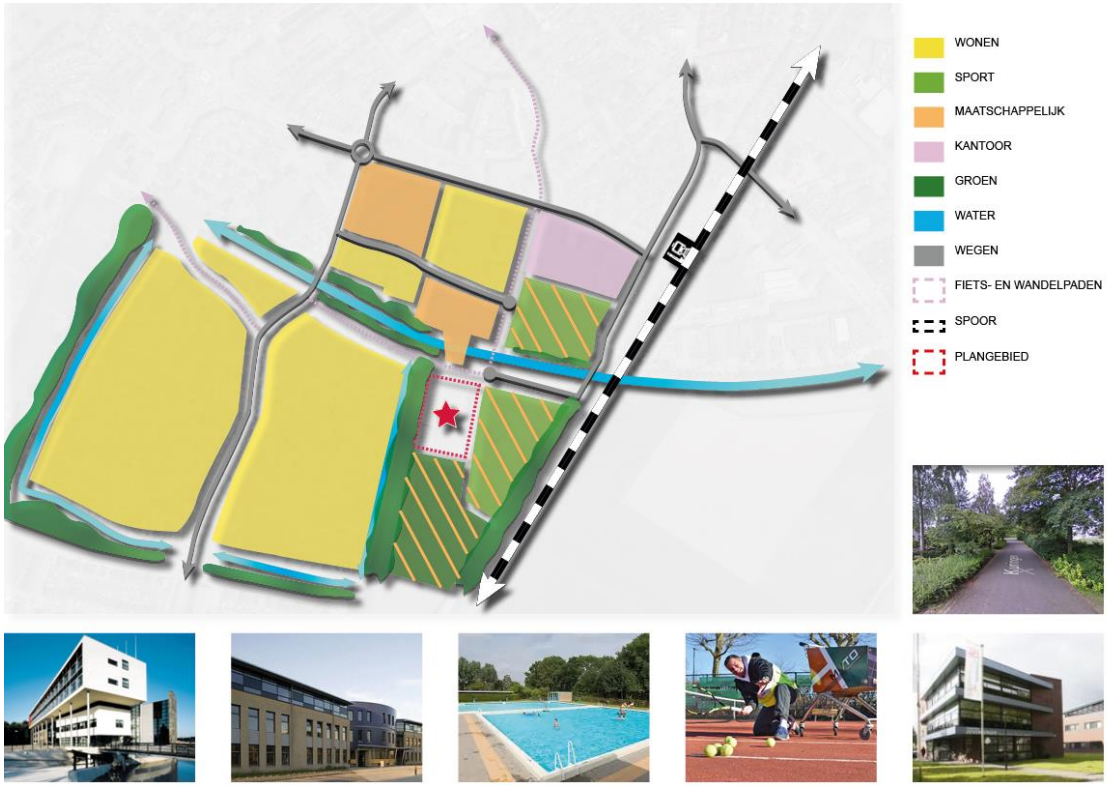
In de initiatieffase zijn de volgende stappen aan de orde:

1. Variant- en locatiekeuze (raadsbesluit 30 september 2021);
2. Onderzoek naar benodigde opzet en maatvoering nieuwe sporthal, positionering van het gebouw inlcusief bijbehorende voorzieningen;
3. Uitwerking wordt onderzocht op a) planologische, b) financiële en c) maatschappelijke haalbaarheid:
    a) De planologische haalbaarheid omvat aspecten die in de initiatieffase, veelal op hoofdlijnen, worden onderzocht om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ruimtelijke procedure in de vervolgfase, waaronder landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur;
    b) De financiële haalbaarheid omvat een projectexploitatie en risicoanalyse (incl. planschade). Tevens wordt een inschatting gemaakt van de structurele exploitatielasten;
    c) De maatschappelijke haalbaarheid omvat de resultante van de interactie met betrokkenen bij de totstandkoming van de plannen, en het inventariseren van draagvlak.
4. Fasering uitwerken voor de projectonderdelen;
5. Besluit door de raad over opgestelde hoofdopzet, Programma van Eisen, het haalbaarheidsonderzoek, het vervolgproces als basis voor een uitvraag voor uitwerking van een ontwerp en de realisatie van de nieuwe sporthal door een externe partij;
6. Besluit door de gemeenteraad over de hoofdopzet voor de nieuwe sporthal en het beschikbaar stellen van een krediet voor de ontwikkeling inclusief onderzoek, begeleiding van het proces en ambtelijke inzet voor het vervolgtraject.

3. Beschrijving locatie

Ligging plangebied

De locatie betreft een gedeelte van het terrein bij zwembad de Bosselaar, Vaandelweg 1 in Zevenbergen. Dit terrein is in gebruik als ligweide en speelveld. De beoogde ontwikkeling is gelegen ten zuiden van het Markland College Zevenbergen en ten oosten van een woonwijk. Ten zuiden van de locatie is een natuurijsbaan gelegen en direct ten oosten van het zwembad wordt het gebied ingeklemd door het spoor.



Figuur 2 Indicatie plangebied in relatie tot omliggende functies

Eigendomsverhoudingen

Het plangebied is kadastraal bekend Zevenbergen, sectie K, perceelnummers 855 (ged.), 1229 (ged.), 1253 (ged.).
Gemeente Moerdijk is eigenaar van deze percelen.

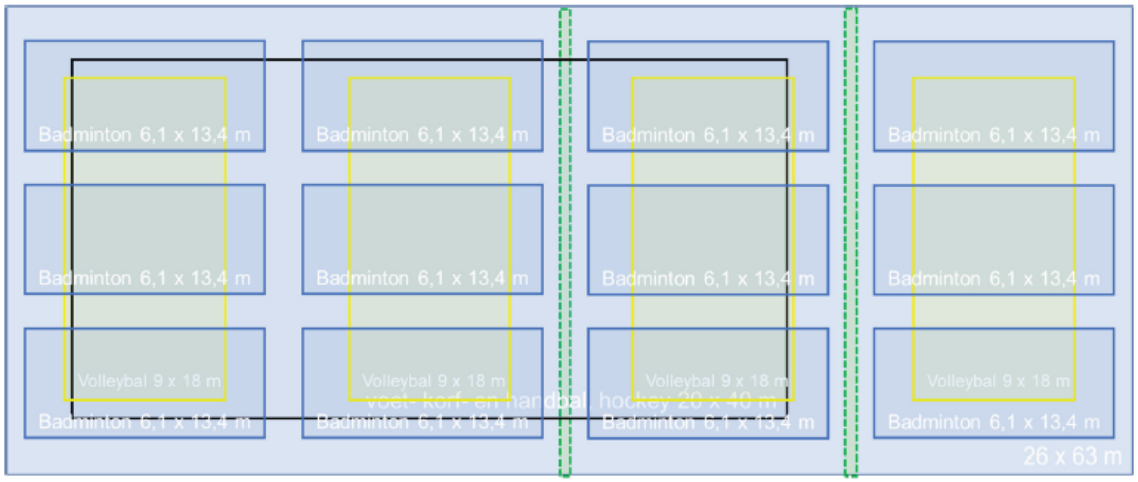
4. Planopzet

Locatie

Door de gemeenteraad is besloten in te zetten op realisatie van een nieuwe sporthal op de locatie nabij zwembad de Bosselaar. De exacte omvang en situering van het nieuw te realiseren gebouw moet nog bepaald worden.

Globale opzet sporthal

Op basis van de door de gemeenteraad gemaakte keuze om een sporthal te realiseren bij zwembad de Bosselaar heeft afstemming plaatsgevonden met de hoofdgebruikers van de huidige sportaccommodatie in de Borgh. Aan de hand van inventarisatie onder de gebruikers (o.a. de benodigde ruimte per type gebruiker, huidige bezettingsschema's, toekomstige ontwikkelingen) is het te verwachten gebruik vertaald naar een nieuwe sportruimte. Om verenigingen goed te faciliteren en minimaal gelijkwaardig gebruik te bieden als in de Borgh wordt geadviseerd een sporthal te realiseren, waarin de totale zaalruimte een afmeting heeft van 63 x 26 x 7 meter. Deze totale zaalruimte wordt in de basis verdeeld in drie zaaldelen met een verhouding van 50% – 25% - 25%. Hiermee komt naast het gebruik van een normaal combiveld (44 x 24 x 7 m.) een volwaardig extra zaaldeel (26 x 16 x 7 m.) beschikbaar.



Figuur 3 Principe indeling velden in sporthal 63 x 26 x 7 (groen zijn scheidingswanden)

Dit is een andere variant dan in de “Notitie Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstige gymaccommodaties Zevenbergen” is opgenomen. De in de notitie genoemde varianten zijn na onderzoek niet toereikend gebleken voor onderwijs en verenigingen. De nu voorgestelde variant voldoet aan de behoefte en eisen van KVLO/NOC*NSF. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 september 2021 om te kiezen voor een ruime maatvoering die aansluit bij de reële toekomstige behoefte van de verenigingen en het Markland College Zevenbergen. Door een extra zaaldeel in het verlengde van het combiveld te plaatsen, zijn er meer combinatiemogelijkheden met de opties om één, twee, drie of alle zaaldelen te gebruiken. Hierdoor ontstaat een optimale, multifunctionele bezetting, waarmee het onderwijs en alle sporten goed uit de voeten moeten kunnen. In de situatie bij de Borgh blijken niet alle verenigingen hun gewenste uren inclusief uitbreiding van de uren te kunnen gebruiken. Ook voldoet de kleine zaal in de Borgh o.a. wat betreft maatvoering niet meer aan de sporttechnische normen.
Dit betekent wel dat voor de nieuwbouw een groter oppervlakte bebouwing nodig is dan eerder was voorzien, maar de totale zaaloppervlakte nog wel kleiner is dan nu bij de Borgh in gebruik is.

Er is een concept rooster opgesteld voor de nieuwe situatie, waaruit kan worden opgemaakt dat de door de hoofdgebruikers gewenste uren passen en ook de verenigingen die enkel tijdens het winterseizoen binnensporten, in deze sporthal (soms in combinatie met gebruik van een andere accommodatie in Zevenbergen) in te passen zijn.

In overleg met de gebruikers is ook bepaald welke functies allemaal moeten worden opgenomen in de sporthal, hoe groot die ongeveer moeten zijn en waar die binnen het gebouw het beste gesitueerd kunnen worden. Ook zijn de relaties tussen de verschillende ruimtes in beeld gebracht. In een ruimtestaat en een relatieschema is deze informatie schematisch weergegeven.

Om een kwalitatief goede sportaccommodatie te realiseren dient het te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Programma van Eisen. De insteek is om een zo compact en functioneel mogelijk gebouw te realiseren.

De exacte indeling van de nieuwe sportaccommodatie wordt in de volgende fase (ontwerpfase) uitgewerkt. Ook de situering van het gebouw komt daarbij verder aan bod, maar hiertoe is al wel een eerste aanzet gedaan.

Situering sporthal

Vanuit de gemeente is een opzet voor de nieuwe sporthal gemaakt die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande functies (parkeren, Markland College Zevenbergen, verkeersontsluiting) en waarbij er koppelkansen met het zwembad kunnen worden gemaakt. In dit plan wordt een duidelijke entree voor de sporthal gecreëerd, welke ook als nieuwe entree voor het zwembad zou kunnen dienen.



Figuur 4 Indicatie situering sporthal en inrichting openbare ruimte

Door een aantal omwonenden zijn verschillende opmerkingen meegegeven m.b.t. de locatiekeuze:

a. Geen verkeersontsluiting via de Kuringen, al het verkeer via het treinstation;
b. Nieuwbouw van de sporthal zover mogelijk van de woningen;
c. Brede groenstrook met groenblijvende bosschage tussen sloot en achtertuinen;
d. Parkachtige aanleg rondom sporthal;
e. Geen wandelpad naast de sloot;
f. Parkeerplaats bij parkeerplaats zwembad;
g. Goede controle op hangjongeren, zwerfaval, drugsgebruik etc. Handhaving bij overlast hangjongeren;
h. Regels met betrekking tot kantine, openingstijden, luidruchtigheid etc.;
i. Planschade.

Ten aanzien van de ingebrachte opmerkingen kan op basis van de eerste opzet voor de sporthal het volgende worden gesteld:
Ad a. het autoverkeer kan de parkeerplaats enkel via de verkeersontsluiting langs het treinstation bereiken, voor fietsers en voetgangers is de sporthal ook via andere routes, waaronder de Kuringen, goed bereikbaar.
Ad. b. de sporthal wordt ten westen van het zwembad gesitueerd, zover mogelijk van de woningen, waarbij nog voldoende ruimte rondom het zwembad resteert. De afstand tussen de meest nabijgelegen woningen en de sporthal bedraagt minimaal 50 meter.

Ad c. De bestaande groenstrook aan de westzijde van het te bebouwen perceel wordt verbreed.
Ad d. Ingezet wordt op een groene inpassing van het gebouw binnen het gebied.
Ad e. Er is geen wandelpad naast de sloot voorzien.
Ad f. Extra parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande parkeerplaatsen aangelegd, maar dit zal ook ruimte vragen op een deel van de huidige ligweide, ten noorden van de nieuwe sporthal.
Ad g. Bij de indeling van de sporthal wordt rekening gehouden met zicht op de entree en parkeerplaatsen en zullen er voorzieningen (o.a goede verlichting) worden aangebracht om een veilig gevoel te creëren en overlast te voorkomen. Controle en handhaving zal worden uitgevoerd conform de huidige werkwijze.
Ad h. Afspraken over gebruik kantine en openingstijden van de sporthal zullen te zijner tijd worden gemaakt met de toekomstig exploitant.
Ad i. Indien men van mening is dat men schade lijdt als gevolg van de nieuwbouw van de sporthal, dan kan men bij de gemeente een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen.

Door enkele omwonenden zijn alternatieven voor de situering van de sporthal aangedragen. Deze omwonenden stellen voor de sporthal ten zuiden van het zwembad te situeren, parallel aan of haaks op het spoor en bij voorkeur te ontsluiten via een pad langs het spoor.



Figuur 5 Door omwonenden aangedragen alternatieven voor situering sporthal

Op deze manier is het gebouw vanuit een aantal woningen gezien wat minder prominent aanwezig. Daar staat tegenover dat de sporthal ook voor de gebruikers een wat meer afgezonderde ligging heeft. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is het wenselijk om een sporthal, die door jong en oud wordt bezocht, zo dicht mogelijk bij bestaande functies te situeren met een duidelijk zichtbare entree. Hoe dichter de sporthal bij het spoor wordt gesitueerd, hoe groter het groepsrisico als gevolg van de situering binnen het explosieaandachtsgebied van het spoortraject. N.B. Bij de alternatieven is nog geen rekening gehouden met het aanleggen van extra parkeervoorzieningen, wat mogelijk effect heeft op de uiteindelijke situering van de sporthal.

Conclusie is dat er onvoldoende argumenten zijn om de sporthal ten zuiden van het zwembad te situeren.

Bereikbaarheid
De sporthal is voor bezoekers met de auto bereikbaar via de Vaandelweg/Gildelaan. In geval van calamiteiten is het gebied voor hulpdiensten ook via de Kuringen bereikbaar. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied te bereiken via de Kuringen, de Vendelweg en de Vaandelweg/Gildelaan.

Parkeren
Voor een sporthal met een bruto vloeroppervlakte van ca. 3050 m² geldt op basis van de huidige parkeernormen conform de Beleidsregels Nota Parkeernormen 2021 Gemeente Moerdijk en rekening houdend met bezettingsgraden per dagdeel, voor de drukste momenten een parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen.

Welstand-gebiedscriteria
Om specifiek voor dit gebied de beeldkwaliteit te borgen, zijn welstand-gebiedscriteria voorbereid. De insteek is dat de sporthal hoofdzakelijk met groene beplanting wordt aangekleed. Denk hierbij aan zowel de gevels als het dak. Het gebouw krijgt daardoor niet alleen een groene uitstraling, maar zal ook voorzien in de retentieopgave. Om een sociaal-veilige situatie te creëren, dient de entree hoofdzakelijk te worden voorzien van glas. De entree springt er dan niet alleen uit, maar zorgt ook voor sociale controle.
Het uiteindelijke ontwerp voor de sporthal wordt getoetst aan de door het college vast te stellen welstand-gebiedscriteria.

5. Ruimtelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtelijke haalbaarheid. We kijken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van de nog te doorlopen planologische procedure.

5.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

Rijksbeleid
Er is sprake van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet aan het rijksbeleid.

Provinciaal beleid
Het plan voldoet aan de eisen voor een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, door de verdichting worden geen gebieden buiten bestaand stedelijk gebied aangewend voor realisatie. De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Zevenbergen en maakt daarmee deel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het plan is getoetst aan het provinciaal beleid en de conclusie is dat kan worden voldaan aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie
De ontwikkelings is passend binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030 waar het gebied is gelegen binnen een strook welke is aangeduid voor stedelijk groen en sport.

Bestemmingsplan
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Woonwijken Zevenbergen en heeft daar de bestemming Sport met de functieaanduiding zwembad en de bestemming Groen met de functieaanduiding ijsbaan. Tevens is het bestemmingsplan Veegplan kernen 2017 van toepassing op het plangebied, waarbij over het noordwestelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 is gelegen en op het overige deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 7.
Op grond van de regels van het bestemmingsplan is het realiseren van een gebouw in bedoeld plangebied strijdig met het bestemmingsplan Woonwijken Zevenbergen.
Om de realisatie van een sporthal mogelijk te maken dient, uitgaande van inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2023, een wijziging van het omgevingsplan dan wel een afwijking van het omgevingsplan plaats te vinden. Indien er voor de sporthal een uitgewerkt plan ligt (Definitief Ontwerp) kan worden afgeweken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanacitviteit.

5.2 Eerste verkenningen

In de initiatieffase is een aantal onderzoeken en adviezen opgevraagd om de planologische en milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen. Op onderdelen moet nog nader onderzoek worden uigezet. Die onderzoeken dienen voorafgaand aan de te volgen planologische procedure opgesteld te zijn.
Hieronder volgen de eerste bevindingen.

Archeologie

Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt voor noordwestelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting (archeologisch beleidsgebied 5) en voor het overige deel een middelhoge archeologische verwachting (archeologisch beleidsgebied 7).

Voor het gebied met een hoge archeologische verwachting geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m2 en een verstoringsdiepte van 50 cm. Voor het gebied met een middelhoge archeologische archeolgische verwachting geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 250 m2 en een verstoringsdiepte van 200 cm.

Omdat voor de nieuwbouw naar verwachting dieper gegraven zal worden dan 50 cm over een oppevlakte groter dan 100 m², dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd als onderdeel van de te doorlopen planologische procedure.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn, welke van belang zijn voor de regionale identiteit. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Natuur

In het kader van de realisatie van een sporthal op de planlocatie is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd met als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.
Voor de broedvogels die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Als binnen het broedseizoen gewerkt wordt, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie worden uitgevoerd door een ter zake kundige ecoloog.
Voor vleermuizen wordt geadviseerd om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken in de buurt van de bebouwing ten noordoosten van de onderzoekslocatie en in de buurt van omliggend groen. Zo worden eventuele verblijfsplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden buiten de onderzoekslocatie niet in hun functie beperkt. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig, de armaturen zijn weg-gericht van de bebouwing en het groen en de verlichting is zo min mogelijk diffuus.
Tevens dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

In de opgestelde rapportage quickscan Wet natuurbescherming is geconcludeerd dat op basis van de huidige regelgeving voor de bouwwerkzaamheden geen onderzoek stikstofdepositie benodigd is en significant negatieve effecten uitgesloten worden op basis van tijdelijkheid van de emissies en eventueel bijbehorende stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten aanzien van stikstof werd niet noodzakelijk geacht. Gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 met betrekking tot de bouwvrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming moet alsnog onderzoek worden uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Dit zal in het begin van de volgende fase worden opgepakt.

Externe veiligheid

Vanuit de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is op hoofdlijnen in beeld gebracht welke belemmeringen en/of aandachtspunten er zijn op het gebied van externe veiligheid en omgevingsveiligheidsbeleid voor de realisatie van een sporthal op de beoogde locatie.
Samengevat is het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied is niet gelegen binnen aandachtsgebieden van stationaire activiteiten.
- Het plangebied is gelegen binnen het explosieaandachtsgebied van het spoortraject.
- Het plangebied is niet gelegen binnen aandachtsgebieden van buisleidingen of de Rijksweg.
- Er is sprake van een kwetsbaar gebouw.

Omdat het plangebied gelegen is binnen het explosieaandachtsgebied van het spoortraject, dient er bij de planologische procedure te worden gewaarborgd dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn, beperkt is. De vanuit de Veiligheidsregio

voorgestelde maatregelen worden opgenomen in het Programman van Eisen voor de bouw van de sporthal. Zo worden in verband met de ligging binnen het explosieaandachtsgebied specifieke eisen gesteld aan het glas en de kozijnen en aan de ventilatie van het gebouw. Hiernaast is een eerste verkennende doorrekening gemaakt van het groepsriscio, waarbij is geconcludeerd dat een locatie van de sporthal ten westen van het zwembad passend is binnen het beleid van gemeente Moerdijk met een juiste volledige verantwoording van het groepsrisico.

Klimaat/waterhuishouding

In de Klimaatstrategie gemeente Moerdijk (vastgesteld 15 juli 2021) zijn uitgangspunten opgenomen voor klimaatadaptief bouwen. De operationele doelen betreffen:

- Tegengaan van hitte met maatregelen in de openbare ruimte;
- Tegengaan van hittestress;
- Tegengaan van wateroverlast;
- Tegengaan van (effecten) van droogte.

De insteek van de Klimaatstrategie sluit aan bij de uitgangspunten die Waterschap Brabantse Delta hanteert. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voor het afvoeren van neerslag naar een oppervlaktewaterlichaam als gevolg van toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak is een watervergunning vereist. Er is een verplichte compensatie nodig van 600 m³/ha verhard oppervlak waar regenwater vanaf voert, in de vorm van een voorziening om de versnelde afvoer van hemelwater in het riool te voorkomen. De opgaaf wordt minder als gekozen wordt voor een groen dak en/of infiltratie.
Op basis van het uiteindelijke bouwplan en de inrichting van de buitenruimte dient de exacte compensatie en de vorm van de benodigde retentie te worden bepaald.

Verkeer en parkeren

<u>Ontsluitingen</u>
De sporthal is voor bezoekers met de auto bereikbaar via de Vaandelweg/Gildelaan. In geval van calamiteiten is het gebied voor hulpdiensten ook via de Kuringen bereikbaar. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied te bereiken via de Kuringen, de Vendelweg en de Vaandelweg/Gildelaan.

<u>Parkeren</u>
Voor een sporthal met een bruto vloeroppervlakte van circa 3050 m² geldt op basis van de huidige parkeernormen conform de Beleidsregels Nota Parkeernormen 2021 Gemeente Moerdijk en rekening houdend met bezettingsgraden per dagdeel, voor de drukste momenten een parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen. In het plan dient dan ook te worden uitgegaan van een toevoeging van minimaal 68 parkeerplaatsen.

Om het fietsparkeren voldoende te faciliteren heeft de gemeente Moerdijk in het parkeerbeleid ook normen voor het fietsparkeren opgenomen. De norm voor de functie sporthal is 1,4 fietsparkeerplaatsen per 100 m². Dit genereert afgerond een toename van 43 fietsparkeerplaatsen als gevolg van de realisatie van de nieuwe sporthal.

Kabels en leidingen

In het noorden van het plangebied loopt een hogedruk gasleiding. Deze leiding is in beheer van Enexis. De leiding heeft in het vigerende bestemmingsplan geen specifieke aanduiding en/of

beschermingszone. Bij de bouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en conform de eisen vanuit de beheerder zal minimaal 5 meter afstand tot de leiding worden aangehouden ter bescherming van de leiding en zullen er zonder afspraken hierover met de beheerder geen gesloten verhardingen over de leiding worden aangelegd.

Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling van een geluidsgevoelig object of terrein plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In dit geval wordt geen geluidsgevoelig object gerealiseerd en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Het te realiseren gebouw dient wel aan de geluidseisen conform het geldende Bouwbesluit te voldoen. Ook dient bij de uitwerking van de plannen in een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies in de omgeving aanvaardbaar is.

Luchtkwaliteit

Op basis van een nader uitgewerkt ontwerp voor de sporthal moet bepaald worden of het planvoornemen al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Trillingen

Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat trillingsgevoelige functies definieert. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een "goede ruimtelijke ordening"). Bij de afbakening van trillingsgevoelige functies kan over het algemeen aansluiting gezocht worden bij het milieuspoor (zoals het Activiteitenbesluit).

In het Activiteitenbesluit wordt voor de aanwijzing van trillingsgevoelige gebouwen verwezen naar de geluidgevoelige gebouwen van de Wgh. Het gaat dan om woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen en kinderdagverblijven. Een sporthal is geen trillingsgevoelig gebouw. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.
De sporthal die mogelijk wordt gemaakt met dit plan betreft een hinderveroorzakende functie. In de richtafstandenlijst behoort een sporthal tot milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied betekent dit een minimale richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. In een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies. Milieugevoelige functies zijn bijvoorbeeld woningen, scholen of kinderdagverblijven. Het plangebied ligt in een 'gemengd gebied' vanwege de functiemenging (woningen, zwembad, middelbare school, spoor) die hier aanwezig is.

Bodem

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is beschikbaar. Geconcludeerd wordt dat er geen reden is voor een nader onderzoek en er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen bestaan voor de bouw van een sporthal op de onderzoekslocatie.
Ten aanzien van PFAS is in de opgestelde rapportage opgenomen dat atmosferische depositie naar verwachting de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie is. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden. Indien bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders is een AP04 partijkeuring nodig. De parameter PFAS zal in die partijkeuring moeten worden onderzocht.

Conclusie

Er zijn vooralsnog geen onderwerpen die een eventuele ontwikkeling planologisch/milieutechnisch niet mogelijk zouden maken. Wel zijn er diverse aandachtspunten benoemd, waar bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan rekening mee moet worden gehouden. Ook dient een aantal onderzoeken nog plaats te vinden op basis van een nader uitgewerkt ontwepplan voor de ontwikkeling.

6. Financiële haalbaarheid

Kostenraming

Op basis van de voorgestelde hoofopzet en inrichting openbare ruimte is een raming opgesteld voor de totale kosten inclusief bijkomende kosten zoals voorbereidings- en plankosten, directie- en toezicht, onvoorziene kosten en beoogde prijsstijgingen. De raming is als volgt.

Stichtingskosten

						excl. BTW
Kosten gemeente						
100	Grondkosten					7.500
200	Projectbegeleiding					549.918
300	Renten					0
400	Bijkomende kosten					110.000
500	Interieur					118.000
Totaal	**Kosten gemeente**					**785.418**
Kosten marktpartij						
1100	Bouwkosten					6.675.483
1200	Honoraria					524.248
1300	Infra					770.125
1400	Bijkomende kosten					157.972
1500	Prijsstijgingen					1.102.000
1600	Marktwerking					0
Totaal	**Kosten marktpartij**					**9.229.828**
ONVOORZIEN						
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900				1.002.000
Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. BTW**				**11.017.245**
	Sporthal		**€**	9.910.000		
		BTW	**€**	2.080.000		
					€	**11.990.000**
	Infrastructuur				**€**	**1.110.000**
Totaal	**Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)**				**€**	**13.100.000**

De kosten voor het realiseren van de nieuwe sporthal en bijbehorende inrichting van de buitenruimte inclusief bijkomende kosten zoals voorbereidings- en plankosten, directie- en toezicht, onvoorziene kosten en beoogde prijsstijgingen zijn op basis van de opgestelde kostenraming geraamd afgerond € 13.100.000. In dit bedrag is rekening gehouden met prijsstijgingen van 6,55 % tot het moment van realisering en een post onvoorzien van 10%.

De BTW-kosten (21 %) gemoeid met het realiseren van een sporthal zijn niet compensabel wat betekent dat dit dus een kostenpost voor de gemeente is. De kosten met betrekking tot de infrastructuur rondom de sporthal zijn wel compensabel en dus geen kostenpost voor de gemeente. Op grond hiervan is het totale investeringsbedrag als volgt te splitsen:

realisering sporthal (incl. btw)	€ 11.990.000
aanleg infra (excl. btw)	- 1.110.000
totaal	€ 13.100.000

De oplevering van de sporthal is voorzien eind2025. Met de eigenaar van De Borgh is een overeenkomst gesloten om de sporthal in deze accommodatie nog 3 jaar te blijven gebruiken. Als de planning niet wordt gehaald en de uiteindelijk te kiezen tijdelijke oplossing gepaard gaat met een aanzienlijke extra investering, zal de gemeenteraad om extra krediet worden gevraagd.

Dekking

Nieuwbouw sporthal

Bij de berekening van de lasten gelden de volgende uitgangspunten (o.b.v. de notitie Waarderings- en afschrijvingsbeleid 2019 gemeente Moerdijk):

- afschrijvingstermijn gebouw	40 jaar; investering	€ 8.273.000
- afschrijvingstermijn installaties	20 jaar; investering	€ 3.717.000
- afschrijvingstermijn infra	25 jaar; investering	€ 1.110.000

De kapitaallasten van de totale investering komen uit op een bedrag van afgerond € 700.000, rekening houdend met een rentepercentage van 2% (renteomslag begroting 2023). Bij oplevering van de sporthal eind 2025 moet begrotingstechnisch in dat jaar rekening gehouden worden met 50% van de kapitaallasten, zijnde € 350.000. Vanaf 2026 geldt dan dat de volledige kapitaallasten binnen een structureel sluitende (meerjaren)begroting moeten worden opgevangen.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is voor deze investering, binnen de stelpost nieuw beleid, rekening gehouden met een bedrag van € 259.500 in 2024 en vanaf 2025 € 519.000. Daarnaast is voor de reguliere exploitatiekosten vanaf 2024 een extra bedrag van € 60.000 per jaar opgenomen.

Voortgezet gebruik De Borgh

De overeenkomst tot het gebruik van het sportcomplex in de Borgh ten behoeve van gymonderwijs voor scholen en verengingen, welke in oktober 2020 is aangegaan, liep op 30 september 2022 af. Het college heeft besloten om voor een periode van drie jaar, vanaf 1 oktober 2022, onder de samen met de eigenaar overeengekomen voorwaarden, een nieuwe gebruiksovereenkomst voor een periode van 3 jaar aan te gaan.
De kosten gemoeid met het voortgezet gebruik van de Borgh zijn hoger dan waarmee nu in de begroting rekening is gehouden. Het extra benodigd bedrag voor 2023 en 2024 is € 70.600 en voor 2025 € 45.400.

Resumé

In onderstaand overzicht wordt het financiële effect weergegeven van de extra kosten die gemoeid zijn met de realisering van de nieuwe sporthal en het voortgezet gebruik van De Borgh ten opzichte van de bedragen die zijn meegenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026. De bedragen in de meerjarenbegroting zijn voor wat betreft de kapitaallasten en de reguliere exploitatielasten op dit moment afgezonderd binnen de stelpost nieuw beleid. De huidige lasten voor het gebruik van De Borgh zijn opgenomen binnen het reguliere product.

(bedragen afgerond op honderdtallen; - = afname)				
omschrijving	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Nieuwbouw sporthal				
-kapitaallasten nieuwbouw sporthal	-	-	350.000	700.000
-extra reguliere exploitatielasten	-	-	60.000	60.000
-totale kosten	-	-	410.000	760.000
af: in meerjarenbegroting 2023-2026 opgenomen lasten	-	319.500	579.000	574.000
toe-/afname t.o.v. mjb 2023-2026	**-**	**-319.500**	**-169.000**	**186.000**
Voortgezet gebruik De Borgh				
-kosten voortgezet gebruik De Borgh	100.600	100.600	75.400	-
af: in meerjarenbegroting 2023-2026 opgenomen lasten	30.000	30.000	30.000	-
toe-/afname t.o.v. mjb 2023-2026	**70.600**	**70.600**	**45.400**	**-**
Totaal effect t.o.v. mjb 2023-2026	**70.600**	**-248.900**	**-123.600**	**186.000**

Conclusie
In 2023 nemen de lasten toe door het voortgezet gebruik van De Borgh. Voor de jaren 2024 en 2025 nemen de lasten af, doordat de oplevering van de sporthal nu een jaar later wordt verwacht dan waarmee tot op heden rekening was gehouden. Vanaf 2026 zijn de jaarlijkse lasten structureel € 186.000 hoger, doordat het totale investeringsbedrag hoger ligt dan eerdere raming.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

Inleiding
Binnen het proces om te komen tot een nieuwe sportaccommodatie zijn belanghebbenden op verschillende momenten en manieren betrokken.

Gebruikers sportaccommodatie
Na besluitvorming over de locatie- en variantkeuze op 30 september 2021 zijn onder meer de huidige vaste gebruikers van de de sportaccommodatie in de Borgh, waaronder sportverenigingen en het Markland College Zevenbergen, bevraagd over hun behoeften en wensen. Dit heeft bijgedragen aan een opzet van de nieuwe sporthal en een indicatie van een bezettingsschema waarmee de verenigingen naar verwachting in de toekomst goed uit de voeten kunnen.

Zo zijn er onder meer op 15 december 2021 en op 24 januari 2022 digitale bijeenkomsten georganiseerd en ontvingen de verenigingen de presentatie en het verslag van deze bijeenkomsten. De aanwezigen konden zich vinden in de voorgestelde ideeën voor de sporthal.

Vanuit handbalvereniging Groene Ster blijkt nog steeds de verwachting te bestaan dat zowel in fase 1 (nieuwe sporthal bij zwembad de Bosselaar) als ook in fase 2 (vervanging gymzalen Droge Mark en Lindonk) mogelijkheden voor de handbalvereniging worden meegenomen. Dit is niet in lijn met het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 en hetgeen met de verenigingen is besproken.

Ook is het niet in lijn met het aan de gemeenteraad voorgelegde raadsvoorstel voor fase 2, waarin wordt voorgesteld twee losse gymzalen te realiseren.

Omwonenden

Op 12 april 2022 is een bijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden van de projectlocatie. De meeste bewoners zijn kritisch ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen en uitten onder meer hun zorg over de omvang van de hal en mogelijke overlast die zal ontstaan. Ook werd voorgesteld de sporthal dichter naast het spoor te situeren of op een strategische locatie elders in Zevenbergen.

Stadstafel Zevenbergen

Op 19 april 2022 en 20 september 2022 waren er bijeenkomsten van de stadstafel Zevenbergen. Ook een toelichting van de stand van zaken van de sportaccommodaties in Zevenbergen stond hier op de agenda. Enkele aandachtspunten die door aanwezigen tijdens deze avonden zijn genoemd zijn de mogelijke koppeling met het zwembad, aandacht voor openbare orde en veiligheid en het voorkomen van overlast.

Conclusie

Op basis van het gevolgde proces en de gehouden bijeenkomsten kan worden geconcludeerd dat er over het algemeen maatschappelijk draagvlak is voor de voorgestelde nieuwbouw van een sporthal op de locatie bij zwembad de Bosselaar. Wel is er kritiek op de plannen vanuit de direct omwonenden en zijn door enkele omwonenden alternatieven voorgesteld.

8. Risico's

Financieel

Werkelijke kosten zijn veel hoger dan de geraamde kosten: er is een raming van de kosten opgesteld voor onder meer het nieuw te realiseren gebouw, de inrichting van de openbare ruimte en onderzoek. Onder meer bouwkosten en personeelskosten zijn momenteel sterk onderhevig aan prijsstijgingen.
Beheersmaatregel: bij de investeringsraming wordt rekening gehouden met een prijsstijging van 6,55 % per jaar.

Maatschappelijk

Weerstand vanuit de omgeving: ontwikkeling van een nieuwe accommodatie op een nieuwe locatie heeft effect op de omgeving van betreffende nieuwe locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te worden gevolgd. Enkele omwonenden hebben reeds aangegeven bezwaar en beroep in te stellen. Mogelijke vertraging in het proces heeft naar verwachting effect op de kosten (o.a. als gevolg van stijging in de bouwkosten). In verband met het aflopen van de overeenkomst voor het tijdelijk gebruik van de sportaccommodatie in de Borgh in Zevenbergen, is een bijkomend effect dat voor de sportaccommodatie in de Borgh een alternatief moet worden gezocht, wat eveneens extra kosten met zich meebrengt (zie hieronder).
Beheersmaatregel: tijdig voeren van de omgevingsdialoog over het ontwerp van het gebouw en

de inrichting van de openbare ruimte.

Tijd

Vervallen gebruik locatie de Borgh: met de eigenaar van de sportaccommodatie in de Borgh zijn afspraken gemaakt voor het gebruik van de sportaccommodatie tot en met eind september 2025 voor het gymonderwijs en verenigingen. De kans is zeer groot dat de nieuwe sporthal op dat moment nog niet in gebruik kan worden genomen. Hiermee ontstaat er een tekort aan ruimte voor het gymonderwijs en de verenigingen, waardoor de gemeente niet kan voldoen aan haar wettelijke taak.
Beheersmaatregel: de gemeente en exploitant blijven met elkaar in overleg en bespreken de stand van zaken van de beoogde ontwikkelingen en de bijbehorende planningen. Indien met de eigenaar van de Borgh geen verlenging van het gebruik kan worden overeengekomen, dient de gemeente te voorzien in een andere oplossing. Hiervoor moeten begin 2024 de eerste voorbereidingen worden getroffen. Ook zal mogelijk extra krediet beschikbaar moeten worden gesteld.

Overig

De recent afgekondigde transportschaarste op het elektriciteitsnet heeft mogelijk gevolgen voor de realisatiesnelheid van dit project. Voor de nieuwbouw is naar verwachting een grootverbruikaansluiting nodig. Deze kan pas worden verkregen wanneer er voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet beschikbaar is. Belangrijk is om zo snel mogelijk een aanmelding in te dienen bij Enexis. Een optie is om te onderzoeken of een warmte-/koeloplossing met een laag elektrisch verbruik mogelijk is, zodat een kleinverbruikaansluiting volstaat.

9. Fasering en aanpak vervolgtraject

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal het project in de ontwerpfase komen. In deze fase wordt voor het ontwerp en de realisatie van de sporthal een aanbestedingsprocedure opgestart. Mede in samenspraak met gemeente en toekomstig gebruikers van de sporthal wordt een voorlopig en definitief ontwerp opgesteld.

Daarnaast zal in de ontwerpfase ook een planologische procedure worden gevolgd.

10. Planning

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument project	Raad	16 juni 2019
Initiatief	Variant- en locatiekeuze sporthal	Raad	30 september 2021
	Haalbaarheidsonderzoek incl. onderzoeken en adviesrapportages		
	Besluitvorming haalbaarheid en beschikbaar stellen krediet	Raad	2 maart 2023
Ontwerp	Aanvullende onderzoeken		Q3 2023
	Aanbesteding ontwerp + uitvoering		Q1 2024
	Uitwerking ontwerp (voorlopig ontwerp = VO)		Q2 2024
	Definitief ontwerp (DO)		Q3 2024
	Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit	College	Q1 2025
Uitvoering	Realisatie sporthal		Q1 2026
	Inrichting openbare ruimte		Na oplevering
Afronding	Evaluatie	College	Na oplevering

Onder meer de beschikbaarheid van personeelscapaciteit, materialen en beschikbaarheid op het elektriciteitsnet kunnen een vertraging in de planning veroorzaken. Ingezet moet worden op een goede voorbereiding en sturing op de planning om vertraging te voorkomen. Ook het aanvechten van de besluitvorming door belanghebbenden kan tot een aanzienlijke vertraging leiden. De inschatting is dat in geval er beroep en hoger beroep wordt ingesteld de uitvoering met minimaal 1 jaar vertraagt.

11. Communicatie/participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure in de ontwerpfase, maar ook gedurende de uitvoeringsfase worden toekomstig gebruikers van de nieuwe sporthal, omwonenden en andere betrokkenen geïnformeerd over de ontwikkelingen. Daarnaast zullen onder meer de toekomstig gebruikers, waar mogelijk, betrokken worden bij de uitwerkingen van het ontwerp, zodat het ontwerp goed aansluit bij het praktisch gebruik.

12. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van een sporthal bij zwembad de Bosselaar in Zevenbergen op basis van de eerste inventarisatie vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt haalbaar wordt geacht.
Wel bestaan er zorgen en kritiek vanuit de directe omgeving ten aanzien van de plannen.

Vanuit financieel oogpunt wordt een zware last gelegd op de algemene reserve. Door onder meer toenemende bouwkosten, waarbij er momenteel nog onvoldoende inzicht is in de exacte prijstoename, wordt de bouw van een nieuwe sporthal veel duurder dan eerder voorzien.