RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1142644
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Meike Negen
telefoonnummer	0616816675
onderwerp:	Raadsvoorstel Programma Sportcomplex Arenapark

Voorstel

1. Het '*Programma van eisen van het unieke sportcomplex op het Arenapark'* vast te stellen, bestaande uit:
   a. Zwembad (ter vervanging van het bestaande zwembad 'De Lieberg')
   b. Multi-use sporthal, die overdag beschikbaar is voor bewegingsonderwijs voor Alberdingk Thijm College (ATC), en de International Primary School en na schooltijd en in de weekenden inzetbaar is als volwaardige indoor-atletiekhal en daarnaast ook gebruikt wordt door diverse sportverenigingen voor andere sporten dan atletiek.
   c. Functies, die momenteel gehuisvest zijn in de Dudok Arena: Dit betreft een sportzaal, een sporthal, een fitnessvoorziening en diverse multifunctionele ruimten inclusief ondersteunende functies.
   d. Totale omvang van het globale ruimtelijke programma zijnde ca. 13.500 m2 Bruto Vloeroppervlak.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 4 "Haalbaarheid Multi-use sporthal" en bijlage 5 "Businesscase Sportcomplex Arenapark" bij dit raadsvoorstel op te heffen wanneer de realisatie van het sportcomplex is afgerond.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Toekomstvisie zwembad De Lieberg	Besluit Voorkeur zwembad op Arenapark	Raadscommissie	Advies aan college	Gemeenteraad 4 maart 2020
Configuratie Zwembad	Besluit configuratie zwembad	Raadscommissie		Gemeenteraad 31 maart 2021
IHP Onderwijshuisvesting 2020-2035	Vaststelling Integraal Huisvestingsplan Onderwijs			Gemeenteraad 6 mei 2020

Programma van eisen Zwembad (ruimtelijk & functioneel)	Vaststelling PvE Zwembad			College 18 januari 2022
Totstandkoming Programma Sportcomplex	BVS presentaties	BVS 20 februari 2023		
Programma Sportcomplex Arenapark	Vaststelling Programma	Extra raadscommissie Ruimtelijke ordening en projecten 12 juli 2023	Extra raadscommissie Ruimtelijke ordening en projecten 12 juli 2023	Gemeenteraad 19 juli 2023

Samenvatting

In dit raadsvoorstel wordt u verzocht het globale programma van eisen voor het nieuwe sportcomplex op het Arenapark vast te stellen, bestaande uit: een zwembad, een multi-use sporthal en functies die nu in de Dudok Arena gehuisvest zijn. In totaal betreft dit een ruimtelijk programma van 13.500 m2 BVO. De bundeling van deze functies biedt een enorme kans om een voorziening neer te zetten die een grote toegevoegde waarde heeft op het Arenapark en ook Hilversum regionaal op de 'sportkaart' zet. Het brengt sport en onderwijs samen, het stimuleert het floreren van verenigingen en activeert inwoners van Hilversum om nog meer in beweging te komen. Deze ruimtelijke planvorming sluit aan bij het Stedenbouwkundig Plan Sportpark. De stichtingskosten van het sportcomplex worden geschat op €45 mln. excl btw (prijspeil 2022). Hiernaast worden de jaarlijkse gemeentelijke kosten t.b.v. exploitatie, beheer, onderhoud en kapitaalslasten geraamd op €1,4 mln. Excl. Btw (prijspeil 2022). Dit is circa 10% meer dan reeds in de begroting is voorzien voor de functies 'Zwembad, Dudok Arena en de zes zaaldelen voor bewegingsonderwijs'. Voorgesteld wordt om deze verhoging van de gemeentelijke lasten te betrekken bij het financieringsvoorstel dat op een latere moment aan de raad wordt voorgelegd.

Inleiding

De ontwikkeling van binnensportaccommodaties op en rondom het Arenapark is volop in beweging. Op het Arenapark (waar sport reeds dominant aanwezig is) en in de directe omgeving hiervan zijn ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen gaande die aanleiding geven om alle sportontwikkelingen in beeld te brengen en te bezien hoe hier op een constructieve toekomstbestendige manier mee omgegaan kan worden zodat de voorzieningen optimaal benut worden en efficiënt geëxploiteerd kunnen worden. Hier gaat het om:

- Verplaatsing/vervanging van zwembad De Lieberg
- Onderwijsontwikkelingen die de realisatie van ruimte voor bewegingsonderwijs noodzakelijk maakt
- Gebiedsontwikkeling Arenapark waar een stedenbouwkundig plan voor is opgesteld met ruimte voor een uniek sportcomplex, inclusief de functies van de Dudok Arena.
- Mogelijkheid om de outdoor atletiekvoorzieningen die reeds op het Arenapark aanwezig zijn, uit te breiden met indoor-atletiekvoorzieningen.

De raad heeft de afgelopen jaren al diverse besluiten genomen die betrekking hebben op het Arenapark. Dit voorstel bouwt voort op de reeds eerder genomen besluiten en resulteert in een voorstel om het Programma van eisen van het unieke sportcomplex vast te stellen.

Probleemstelling/doel

Doel is de vaststelling van het '*Programma van eisen van het unieke sportcomplex op het Arenapark'* en inzicht geven in de ruwe financiele consequenties van deze ontwikkeling (zowel investering als de jaarlijkse gemeentelijke lasten).

De Hilversumse lat qua 'breedtesport' ambities ligt hoog. Met deze kans om de diverse lijnen qua sportontwikkelingen samen te brengen en te bundelen tot één uniek sportcomplex, in een omgeving die in het teken staat van sport en tevens qua bereikbaarheid per fiets of openbaar vervoer optimaal ondersteund wordt, wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke taken. Hier worden de sportambities meer dan waargemaakt en kan de breedtesport zich de komende jaren voluit door ontwikkelen.

Argumenten

1.a Zwembad combineren met sporthal/bewegingsonderwijs heeft meerwaarde

De raad heeft in maart 2020 reeds besloten dat de situering van het zwembad (ter vervanging van De Lieberg) op het Arenapark de voorkeur heeft. Het zwembad was ook onderdeel van het Masterplan Arenapark 2.0. In het voorjaar van 2021 is door Synarchis onderzocht (bijlage 2) of de combinatie 'zwembad/sport/bewegingsonderwijs' een goede combinatie van functies zou zijn. Hierop is positief geadviseerd. De diverse functies versterken elkaar.

1.b Upgrade bewegingsonderwijs leidt tot unieke multi-usehal met indoor atletiekvoorziening

Door in het sportcomplex de zaaldelen voor bewegingsonderwijs (wat een wettelijke taak van de gemeente is om in te voorzien) te bundelen, ontstaan er mogelijkheden die groter zijn dan de som der delen. Het versterkt de ruimtelijke kwaliteit, leidt tot efficiënt ruimtegebruik en geeft de kans op het realiseren van een indoor atletiekhal.

Bewegingsonderwijs voor Alberdingk Thijm College (ATC)

Alberdingk Thijm Scholen bereidt momenteel de uitbreiding van hun huisvesting op de bestaande kavel van het ATC op het Laapersveld voor. In het Integraal huisvestingsplan Onderwijs is geld voor de nieuwbouw van vier gymzalen opgenomen voor het ATC. Als gevolg van het uitbreidingsplan van ATC worden de drie bestaande gedateerde gymzalen gesloopt. Daarnaast hebben zij nu nog één gymzaal op een 'tijdelijke onderwijslokatie' in gebruik. Deze tijdelijke onderwijslokatie vervalt als hun schooluitbreiding op het Laapersveld voltooid is. Op verzoek van de gemeente werkt het ATC mee aan het overhevelen van de vier nieuwe gymzalen naar het Arenapark. Dit voorkomt ook dat er op de ATC-locatie gebouwen met dichte gevels aan de Laapersveldzijde langs het spoor komen. Met de beoogde verplaatsing van het treinstation is een dichte wand aan de spoorzijde niet wenselijk, qua uitstraling en in verband met de sociale veiligheid.

Bewegingsonderwijs International Primary School (Schoolbestuur STIP)

In het Integraal Huisvestingsplan onderwijs 2020-2035 is voor Schoolbestuur STIP budget gereserveerd voor vervangende nieuwbouw voor de International Primary School (IPS) ter vervanging van de huidige twee locaties. In het stedenbouwkundig plan is op kavel C2 ruimte opgenomen voor nieuwbouw voor IPS. Deze onderwijsvoorziening brengt een behoefte van twee zaaldelen met zich mee voor het bewegingsonderwijs. Deze zaaldelen maken ook onderdeel uit van de sportvoorziening.

STIP heeft het voornemen ook de Taalschool (voor buitenlandse kinderen van 4 tot en met 12 jaar) toe te voegen aan haar nieuwbouw voor het IPS. Daarnaast wordt nog overwogen om op deze plek ook aanbod van internationaal voortgezet onderwijs te huisvesten. Er wordt gesproken over een leerlingaantal van maximaal 1.000 leerlingen (primair en voortgezet onderwijs in totaal). De voorziene capaciteit van bewegingsonderwijs (2 zaaldelen in totaal) is voldoende voor deze ontwikkelingen.

Upgrade tot Multi-use Sporthal (indoor Atletiek)

De Gooise Atletiek Club (GAC) huurt de atletiekbaan op het Arenapark van Nike. Door de zes zaaldelen die voor het bewegingsonderwijs in totaal noodzakelijk zijn aaneen te schakelen en dit met één extra zaaldeel met vaste atletiekvoorzieningen uit te breiden, wordt er een volwaardige indoor atletiekvoorziening gecreëerd. Naast het uitoefenen van vaste atletiekonderdelen is dan ook een indoor sprintbaan beschikbaar. Dit is uniek en zal naast het gebruik door GAC ook een regionale aantrekkingskracht hebben. Tevens profiteren de scholen die in deze accommodatie hun bewegingsonderwijs geven van de beschikbare indoor atletiekvoorzieningen.

In bijlage 3 is het rapport van Synarchis opgenomen waarin de combinatie 'bewegingsonderwijs' en 'indoor-atletiekvoorzieningen' wordt onderzocht. Hierbij zijn alle beoogde gebruikers van de hal betrokken. De conclusie is dat de combinatie van deze functies goed past en zes zaaldelen bewegingsonderwijs met daarbij één zaaldeel met vaste atletiekvoorzieningen optimaal is. Vervolgens is in een verdiepend onderzoek de investering en exploitatie van een accommodatie met zo'n indoor atletiekhal in beeld gebracht (zie bijlage 4).

1c. Functies Dudok Arena toevoegen aan sportcomplex versterkt sportcomplex en leidt tot optimalisatie gebiedsontwikkeling

De Dudok Arena is een sportaccommodatie die naast vijf zaaldelen (inclusief de benodigde kleedkamers) ook ruimte biedt aan een fitness, een dojo, een danszaal, een sportcafé en vijf squashbanen die omgebouwd zijn tot onderwijs/projectruimten. De voorziening is doordeweeks overdag grotendeels verhuurd aan het MBO College en in avond en weekenden verhuurd aan verenigingen. De interne logistiek van de Dudok Arena is dusdanig onhandig en onlogisch dat dit niet uitnodigt tot een levendige dynamiek of clubgevoel bij verenigingen. Het is een dicht gebouw met donkere ruimten. De kantine is onaantrekkelijk om in te vertoeven. De bovengenoemde functies (exclusief de squashbanen) worden toegevoegd aan het nieuwe sportcomplex. Op de locatie van de Dudok Arena kunnen woningen en werkruimten worden ontwikkeld en kan de stedenbouwkundige kwaliteit worden verbeterd, zoals toegelicht in het stedenbouwkundig plan.

De Dudok Arena is in 2006 gebouwd en wordt tot 2039 tot 85% van de boekwaarde afgeschreven. Ten tijden van de beoogde oplevering van het sportcomplex dient de Dudok Arena nog ca. 12 jaar afgeschreven te worden. De af te boeken waarde en de opbrengsten door de verhoogde grondwaarde zijn verwerkt in de businesscase bij het stedenbouwkundig plan en maken geen deel uit van de financiering van dit project. In bijlage 5 is de businesscase van het sportcomplex inclusief de functies van de Dudok Arena toegevoegd.

1.d Totale omvang Sportcomplex is kleiner dan losse accommodaties

De optelsom van alle beoogde functies komt uit op 13.500 m2 Bruto Vloeroppervlak.
In bijlage 1 is het Ruimtelijk programma weergegeven. Hierin is ook het ruimtelijk voordeel inzichtelijk gemaakt van de bundeling van alle functies in één accommodatie. Door de drie voorzieningen te bundelen ontstaat een ruimtewinst (circa 600 m2) hetgeen een gunstig effect heeft op de investering (€11 mln lagere investering) en uiteindelijk uitmondt in een gunstiger exploitatieresultaat (minimaal €100.000 efficiencyvoordeel) dan wanneer de drie voorzieningen apart gebouwd worden. Dit is meegenomen in de cijfers in dit raadsvoorstel.

1.e Eén integraal sportcomplex biedt veel voordelen

Meervoudig grondgebruik; door bundeling van de functies is minder grondoppervlak nodig. Mogelijke ontwikkellocaties zijn schaars en in de concept Omgevingsvisie is meervoudig ruimtegebruik één van de ruimtelijke uitgangspunten.

Hoge bezettingsgraad; Door een efficiënte bundeling van faciliteiten die een hoog multifunctioneel gehalte bezitten, zal de bezettingsgraad hoog zijn. Doordat alles vanuit één locatie wordt aangestuurd, is deze ook efficiënt te exploiteren.
Met de nieuwbouw sluiten we aan bij de duurzaamheidsambities van het Stedenbouwkundig plan. Dit heeft tot resultaat dat de energielasten relatief laag uitpakken. Dit alles zorgt ervoor dat met een stijging van de jaarlijkse lasten van circa 10% er een geheel nieuwe grote moderne sportaccommodatie neergezet kan worden die een boost geeft aan de Hilversumse sportbeleving en sport ook betaalbaar blijft voor gemeente, verenigingen, scholen en inwoners.

Kanttekeningen

1.1 Zonder vaststelling van het globale programma van eisen geen helder projectvertrekpunt
Het huidige globale ruimtelijke programma van eisen gaat deels uit van functies waar de raad eerder over heeft besloten en deels van functies die door recente ontwikkelingen in het vizier zijn gekomen. Over de combinatie van de diverse functies is ook niet eerder besloten. Zonder besluit over het samenvoegen van de functies is er geen helder vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het sportcomplex op het Arenapark.

Financiën, middelen & capaciteit

Financiële stand van zaken Investeringsbedragen en dekking
Voor een groot deel van de beoogde functies in het sportcomplex is reeds financiele dekking voorzien. In onderstaande tabel is aangegeven welk programma al als reservering verwerkt is in de meerjarenbegroting en wat nog ontbreekt en toekomstige besluitvorming over nodig is.

	Programma	*Gereserveerd*	*Waar?*	*Benodigde financieel middelen (ongedekt)*	*Totaal*	
1	Zwembad incl grondkosten	18 mln	Meerjaren Investerings Programma ‘23		18 mln	
2	Multi-usehal (onderwijs/atletiek)	10 mln	Integraal Huisvestingsplan 2020	2,5 mln	12,5 mln	
3	Programma Dudok Arena			14,5 mln	14,5 mln	
	Totaal	**28 mln**		**17 mln**	**45 mln**	**pp 2022**
					50 mln	**pp 2027**

Tabel: Investeringsbedragen en dekking

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat van de benodigde € 45 mln. (exclusief btw, prijspeil 2022) reeds € 28 mln. is opgenomen/gereserveerd in de programma begroting en dat er nog dekking ontbreekt voor de investering van € 17 mln. Dit is een groot bedrag, maar als vervolgens naar de jaarlasten van deze sportvoorziening gekeken wordt dan wordt duidelijk dat de jaarlijkse gemeentelijke lastenstijging beperkt is, namelijk ongeveer 10% ten opzichte van wat reeds in de begroting is voorzien voor de functies ‘Zwembad, Dudok Arena en de zes zaaldelen voor bewegingsonderwijs’.

Exploitatielasten
Adviesbureau Synarchis heeft een exploitatie-opstelling gemaakt waarin is weergegeven hoeveel de geprognotiseerde kosten voor dit nieuwe sportcomplex bedragen.
Tevens is achterhaald wat de gemeentelijke kosten zijn voor kapitaalslasten/ beheer/ onderhoud/ exploitatie van deze sportaccommodaties als deze behouden blijven (Dudok Arena) of apart (zwembad en gymzalen) gerealiseerd worden. In onderstaande tabel is weergegeven hoe zich dit tot elkaar verhoudt.

	Dekking met aparte voorzieningen			*Prognose nieuw sportcomplex*	
1	Zwembad	€ 750.000,-	Raadsbesluit 2020 over configuratie /investering zwembad (18mln)	€ 760.000,-	
2.	Bewegingsonderwijs	€ 275.000,-	Kapitaalslasten vanuit OHV/IHP (circa 10 mln investering)	€ 300.000,- Incl indoor atletiek	
3.	Dudok Arena	€ 285.000,-	Jaarlijkse dotatie Onderhoud / Kapitaalslasten	€ 340.000,-	
	Totaal	**€ 1.310.000,-**		**€1.400.000,-**	
		Prijspeil 2022		prijspeil 2022	

Tabel: exploitatiecijfers bestaande/aparte voorzieningen en prognose exploitatie sportcomplex

Hieruit blijkt dat de bundeling van de functies leidt tot jaarlijkse gemeentelijke lasten van circa € 1.4 mln. Dit is circa 10% per jaar hoger dan wat reeds in de begroting is opgenomen voor de huidige lasten zoals vervanging van het zwembad, de bouw van zes losse gymzalen en het behoud van de Dudok Arena. Conclusie; met een jaarlijkse kosten verhoging van circa 10% t.o.v. begroting 2022 is een compleet nieuwe voorziening met een uniek programma mogelijk.

Instabiele marktomstandigheden
De geschatte stijging van circa 10% van de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage is gebaseerd op een investering van € 45 mln. Excl. btw (prijspeil 2022). Dit betreft een raming in een periode met bijzondere marktomstandigheden. In de volgende fase worden investeringsbedragen en gemeentelijke lasten meer in detail uitgewerkt.

Governance & financieringsmogelijkheden
8 maart heeft de raad de 'Visie op samenwerking en governance' vastgesteld. In het licht van deze visie, is de vraag wat een passende vorm van samenwerken met de maatschappelijke partners (sportverenigingen, onderwijs, ed.) is en welke governance structuur hierbij wenselijk is. Op dit moment wordt nieuw sportbeleid opgesteld en hier wordt ook de exploitatie- en beheervorm bij betrokken. Het debat is gaande over de rol van sportverenigingen bij de exploitatie en het beheer van (binnen)sportaccommodaties en wat de rol/verantwoordelijkheid van de gemeente hierin is. Op basis van de uitkomst van dit governance-vraagstuk, volgt de vraag welke manier van financieren en eigendomssituatie hierbij past. Zodra de gekozen koers hiervan duidelijk is, kan dit verder verwerkt worden in het proces van het nieuwe sportcomplex op het Arenapark.

Financiering voorbereidingskosten
De aanvraag van de voorbereidingskosten in de voorfase (van voorheen het zwembad en nu het sportcomplex) is de afgelopen jaren steeds verwerkt in de voorjaarsnota. Ook de verwachte voorbereidingskosten van 2023 en 2024 zijn verwerkt in de voorjaarsnota van 2024.

Uitvoering

Na vaststelling van het programma dient het volgende opgepakt te worden:

- Programma van eisen in detail opstellen (ruimtelijk, functioneel, technisch)
- Met sportverenigingen en onderwijs de win-win-punten verder uitwerken (hoe ruimtegebruik maximaal optimaliseren)

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Ruimtelijk Programma van Eisen Sportcomplex d.d. 22-08-2022
2. Integratiemogelijkheid Maatschappelijk Vastgoed Arenapark d.d. 17-6-2021
3. Businesscase voorzieningen bewegingsonderwijs en Indoor atletiek d.d. 24-03-2021
4. Haalbaarheid Multi-use sporthal d.d. 28-5-2022 (GEHEIM)
5. Businesscase Geintegreerd Sportcomplex Arenapark d.d. 5-12-2022 (GEHEIM)