gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	291801
Raadsvergadering	:	**24-05-2022**
Onderwerp	:	**Locatieonderzoek binnensportaccommodatie Ruurlo**
Collegevergadering	:	03-05-2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder G.P.L. ter Denge
Steller	:	Huisman, Wilco, Team Opdrachtgeverschap C

tel. : 0686834524

Te nemen besluit

1. Locatie de Meene in Ruurlo aanwijzen als nieuwbouwlocatie voor een sporthal met vier zaaldelen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 640.000,- te dekken uit de € 8 mln die door de raad in de perspectiefnota van 2021 is bestemd voor de bouw van een nieuwe sporthal in Ruurlo.
3. Na de aanbesteding een besluit nemen over het krediet voor de nieuwbouw.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 13 maart 2018 heeft het college besloten een budget beschikbaar te stellen voor een haalbaarheidsonderzoek naar de beste oplossing(en) voor de binnensportaccommodatie(s) in Ruurlo. Doel is het toekomstbestendig maken in kwaliteit, kwantiteit, beheersbaarheid en duurzaamheid van de binnensportaccommodaties voor Ruurlo.
In de periode 2018 tot en met 2020 heeft adviesbureau M3V een onderzoek gedaan naar de voorkeurslocatie. Uw raad heeft uiteindelijke besloten dat er een nieuw en onafhankelijk onderzoek plaats zal vinden. Op dinsdag 16 maart 2021 heeft uw raad na amendering ingestemd met het voorstel 'kaders locatieonderzoek binnensportaccommodatie Ruurlo'. Op basis van de voorstudie van M3V is in 2021 aan ICSadviseurs gevraagd een haalbaarheidsonderzoek te doen naar vier locaties, te weten de Nieuwe Weg, locatie de Meene, 't Rikkenhage (huidige locatie) en Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo.
De basis voor dit voorstel is de eindrapportage dat is opgesteld door ICSadviseurs. Hierin zijn de uitgangspunten en aspecten vertaald uit het raadsbesluit en amendement van 16 maart 2021.
Een belangrijk onderdeel binnen het proces was het creëren van een breed draagvlak binnen de samenleving. Gaandeweg het proces werd duidelijk dat er veel verdeeldheid was in Ruurlo over de locatiekeuze. Hierdoor heeft participatie geen breed draagvlak opgeleverd. Toch zal er een goede sporthal gerealiseerd worden.
Tijdens de raadsvergadering van 15 februari 2022 over de voortgang sporthal Ruurlo is er een motie aangenomen waarin het college is opgedragen:
- Alle activiteiten in dit traject te staken;
- Uiterlijk 8 maart met (een delegatie van) de raad in overleg te gaan over hoe nu verder;
Op 8 maart 2022 heeft de portefeuillehouder met de fractievoorzitters van de raad gesproken en afgesproken dat het college zo spoedig mogelijk met een voorstel komt waarin één locatie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Er worden hiervoor geen reacties meer opgehaald bij de inwoners van Ruurlo. Het voorstel wordt gemaakt met het programma van eisen en de informatie die er op dit moment ligt. Daarbij vormen de kosten en realisatietijd de basis

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie
1.1 De sporthal past maar op twee van de vier onderzochte locaties
Er zijn vier locaties onderzocht: Nieuwe Weg, locatie de Meene, ’t Rikkenhage (huidige locatie) en Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo. Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat een nieuwe sporthal ruimtelijk niet inpasbaar is op de huidige locatie ’t Rikkenhage. Ook heeft VV Ruurlo schriftelijk bevestigd dat zij geen afstand wil doen van (een deel van) haar trainingsveld. Hierdoor passen de sporthal met bijbehorende faciliteiten zoals parkeerplekken ook niet op locatie de Nieuwe Weg. Uiteindelijk bleven er dus twee locaties over: Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo en locatie de Meene.
1.2 Realisatietijd
Uit het onderzoek van ICSadviseurs is gebleken dat er tussen de locatie Rikkelder/VV Ruurlo en locatie de Meene geen significant verschil te verwachten is in realisatietijd. Hierbij is gekeken naar de periode vanaf locatiekeuze tot aan oplevering van het gebouw.
1.3 Investeringskosten en kapitaalslasten
Locatie de Meene komt naar voren als de minst dure variant. De totale investeringskosten zijn € 685.900,- lager ten opzichte van de locatie Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo. Daarmee zijn de jaarlijkse kapitaalslasten lager.
1.4 Exploitatie
Uit het onderzoek volgt dat de (op korte termijn) verwachte jaarlijkse exploitatie van de locatie Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo iets beter is dan die van locatie de Meene.
1.5 Jaarlijks resultaat
Als de kapitaalslasten die volgen uit de investering en de exploitatielasten bij elkaar op worden geteld, leidt dit tot een vergelijkbaar resultaat tussen locatie de Meene en locatie Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo.
1.6 Kapitaalslasten versus exploitatie
We hebben te maken met een situatie waarbij de verwachte kapitaalslasten van de ene locatie beter zijn en de geschatte jaarlijkse exploitatie van de andere locatie beter is. Hierdoor is er in het onderzoek geen verschil in het jaarlijks resultaat. Met de raad is afgesproken dat het college één voorstel aan de raad voorlegt. Omdat het college de investering meer zeker acht dan de exploitatie (die over tientallen jaren geschat wordt), adviseert ze de locatie met de laagste investeringslasten. Hiermee wordt locatie de Meene de voorkeurslocatie voor de nieuw te bouwen sporthal.
Het volledige locatie onderzoek is als bijlage toegevoegd.
2.1. Vervolgstappen zijn gericht op nadere uitwerking
In de perspectiefnota 2021 is een bedrag van € 8 mln opgenomen voor een nieuwe sporthal in Ruurlo. Om het project tot en met aanbesteding te kunnen doorlopen is een voorbereidingskrediet nodig. Voor het voorbereidingskrediet is rekening gehouden met maximaal 8% van de totale investering (verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019), die door de raad in de perspectiefnota van 2021 is opgenomen.
2.2 Duidelijk is welke voorbereidingen getroffen worden voordat het aanbestedingstraject uitgevoerd wordt.
Het traject om te komen tot de aanbesteding bestaat uit onder andere de volgende onderdelen:
• Planologische procedure, milieuaspecten, geluidshinder, bodemonderzoek.
• Verkeerssituatie / ontsluiting (infrastructuur).
• Opdrachtgeverschap/bouwheer.
• Aanbestedingsvorm.
• Herinrichting vrijkomende locatie.
3.1. De aanbesteding geeft duidelijkheid
Uit het locatieonderzoek blijkt dat de door de raad in de perspectiefnota van 2021 opgenomen investering van € 8 mln naar verwachting niet genoeg is om de nieuwe sporthal bij De Meene te kunnen bouwen. De definitieve kosten zijn pas bekend na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure. Daarom wordt eerst het project tot en met aanbesteding doorlopen zodat de raad een besluit over de definitieve financiering neemt.

Kanttekeningen en risico's

- Uit het locatieonderzoek blijkt dat de kosten hoger liggen dan het krediet van € 8 mln zoals opgenomen in de perspectiefnota van 2021. Bij deze € 8 mln is toen alleen uitgegaan van de kosten van het gebouw. De meerkosten komen door de stijgende bouwkosten, het uitgaan van ENG (Energie Neutraal Gebouw) in plaats van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en benodigde extra kosten, bijvoorbeeld voor de openbare ruimte en geschikt maken van de verkeerssituatie. Door de huidige hard stijgende bouwkosten, is een definitieve investering nu niet te voorspellen. De kosten worden nu geraamd op € 12,4 mln.
- Het jaarlijkse exploitatieresultaat vóór kapitaalslasten voor locatie de Meene is € 126.800,-. Het huidige exploitatieresultaat wordt gedekt door subsidie en bedraagt momenteel € 65.000,-.
- De kapitaalslasten voor locatie de Meene zijn € 362.000,-. De kapitaalslasten voor de huidige locatie bedragen € 8.800,-.
- Stichting Zwembad Ruurlo stelt grond kosteloos beschikbaar die voor de bouw van de sporthal benodigd is. Omdat de gemeente eigenaar wordt van de nieuwe sporthal moet voor de grond-vóórafgaande aan de bouw- een eigendomsoverdracht dan wel een opstalrecht opgesteld worden.
- Er moet een planologische procedure worden doorlopen met een risico op o.a. planschade. Deze wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
- De centralisering van de binnensport betekent dat de gymzaal aan de Schoolstraat (op termijn) komt te vervallen en de leerlingen van de OBS Kerst Zwartschool, Daltonschool Willibrordus en CBS Wonderwijs een route moeten afleggen naar locatie de Meene. Deze afstand valt binnen de kaders van de gemeentelijke verordening vastgesteld op 21 mei 2019. (Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019).
  Kerst Zwartschool, afstand: 0,7 km, - normafstand: 1 km
  Willibrordus, afstand: 1,4 km - normafstand: 3,5 km
  Wonderwijs, afstand: 1,0 km - normafstand: 3,5 km
  Uiteraard kijken we wel naar de veiligheid van de route naar en van de sporthal.
- Het proces van de locatiekeuze sporthal Ruurlo is hectisch verlopen en heeft tot verdeeldheid in Ruurlo gezorgd. Geen van de vier onderzochte locaties kon op brede instemming rekenen. Het is te verwachten dat elke locatie met tegenstand te maken heeft. Het uiteindelijke resultaat voor Ruurlo is wel dat er een goede, nieuwe sporthal gebouwd wordt.

Financiën

Voor de totale investeringskosten is € 8 mln opgenomen in de perspectiefnota van 2021. Op basis van het rapport van ICSadviseurs houden wij nu rekening met een investeringsbedrag van € 12,4 mln.

Kapitaallasten

De kapitaallasten worden met deze laatste inzichten € 362.000. Dit is over het hele investeringsbedrag op basis van een afschrijvingstermijn van 50 jaar en de inrichtingskosten voor het terrein op een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

De kapitaalslasten van de investering worden opgenomen in de begroting vanaf het jaar volgend op het jaar waarin de bouw gereed komt. Als de bouw gereed komt in 2024 dan moeten vanaf 2025 de kapitaalslasten worden gedekt in de begroting.

Voorbereidingskrediet

Doordat de bouwprijzen momenteel hard stijgen is het niet mogelijk nu een definitieve kostenpost op te nemen. Daarom wordt eerst het project tot en met aanbestedingsprocedure doorlopen zodat de raad een definitief besluit over de definitieve (vermoedelijk extra) financiering neemt. Om het project tot en met aanbesteding te kunnen doorlopen wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 640.000,-.

Rijksbijdrage

Op dit moment wordt geen rekening gehouden met een bijdrage van het Rijk in het kader van de SPUK Sportbesluit. Dit is voorzichtigheidshalve gedaan omdat het Sportbesluit voorlopig geldt tot 2023. De verwachting is wel dat er een voortzetting komt, maar in welke vorm is op dit moment onbekend.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Het onderzoek heeft betrekking op een accommodatie die publiek toegankelijk is. Het is belangrijk dat die accommodatie conform de lokale inclusie agenda ook toegankelijk is voor mensen met een beperking. In het Programma van Eisen dient dit dan ook een plek te krijgen. In samenhang hiermee verlaagt dat ook de (fysieke) drempel om eventueel aanvullend aanbod te creëren voor mensen met een beperking.

Communicatie
Het besluit van de raad wordt gepubliceerd in BerkelBericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het doorlopen participatietraject heeft geen draagvlak opgeleverd voor een van de mogelijke locaties. Als eigenaar van de binnensportaccommodaties is vanuit de gemeente ambtelijk zitting genomen in de projectgroep. Zoals op 7 december 2021 met u is gedeeld, is er tussentijds afscheid genomen van de projectgroep. Op 8 maart 2022 is naar aanleiding van de uitvoering van motie ‘M-22-03 Voortgang sporthal Ruurlo’ afgesproken om geen reacties meer op te halen bij de inwoners van Ruurlo. ICSadviseurs heeft het locatieonderzoek afgerond. Na locatiekeuze door de gemeenteraad wordt de participatie met omwonenden van de gekozen locatie en andere belanghebbenden opnieuw vorm gegeven en gestart.

Planning en evaluatie
Op hoofdlijnen ziet het vervolgtraject er als volgt uit:
Naar verwachting kan in het 3de/4de kwartaal van 2022 verder gewerkt worden aan het uitwerken van de nieuwbouwlocatie de Meene. Vervolgens start de planologische procedure en daarop de aanbestedingsprocedure met een definitief besluit (aanvullend) krediet gemeenteraad.

Alternatieven
In de rapportage is ook Locatie Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo inhoudelijk en financieel uitgewerkt. Van deze variant zijn de totale investeringskosten € 685.900,- hoger.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 24-05-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 03-05-2022;

b e s l u i t :

1. Locatie de Meene in Ruurlo aanwijzen als nieuwbouwlocatie voor een sporthal met vier zaaldelen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 640.000 te dekken uit de € 8 mln die door de raad in de perspectiefnota van 2021 is bestemd voor de bouw van een nieuwe sporthal in Ruurlo.
3. Na de aanbesteding een besluit nemen over het krediet voor de nieuwbouw.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24-05-2022

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Locatieonderzoek binnensportaccommodatie Ruurlo

N.v.t.