

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

25 april 2023

Agendapunt 9

Onderwerp Kindcentrum, fase Technisch Ontwerp
Portefeuillehouder(s) De heer mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Samenvatting

Op 15 februari 2022 heeft u een krediet gevoteerd van € 8.944.000,00 inclusief btw voor de realisatie van het Kindcentrum Leudal West te Ittervoort én de opbrengsten van Hoera voor het gebruik van ruimten in te zetten voor investeringsuitgaven. Deze kredietaanvraag was gebaseerd op het Definitief Ontwerp.

Onlangs heeft het college het Technisch Ontwerp voor kennisgeving aangenomen (bijlage 1). Ook voor deze fase in het ontwerpproces is een nieuwe bouwkostenraming opgesteld. Uit de nieuwe bouwkostenraming bleek dat er sprake was van een overschrijding ten opzichte van de investeringskostenbegroting uit 2020 (bijlage 2 – GEHEIM). Door een bijdrage van zowel SPOLT als Hoera kindercentra kan het Kindcentrum wel binnen budget gerealiseerd worden. Het college stelt daarentegen wel voor om de sportzaal te verhogen tot een nettovrije hoogte van 7 m.

Voor de buitenruimte is er ook sprake van een overschrijding. Momenteel wordt gekeken naar de meekoppelkansen met andere projecten om op die manier de totale kosten voor de gemeente te verlagen. Ondanks de kostenoverschrijding stelt het college voor om het gebied tussen de woningen aan Heijerveld en het Kindcentrum integraal te betrekken bij de nieuwe plannen.

Bovenstaande betekent dat het college u vraagt om een uitspraak te doen over de nettovrije hoogte van de sportzaal, de toekomstige indexering en de buitenruimte en hiervoor financiële middelen te reserveren in afwachting van de definitieve kredietvoting.

De hoogte van de sportzaal

Vanuit de gedachte van het accommodatiebeleid en de vermindering van het aantal accommodaties én concentratie van accommodaties, gaat de voorkeur uit naar het verhogen van de sportzaal in Ittervoort. Concreet betekent dat dan ook: uitvoering geven aan het accommodatiebeleid en bevestigen dat de gymzalen in Ell, Grathem of Kelpen-Oler niet verbouwd worden tot een sportzaal of gymzaal+. Op die manier realiseert de gemeente één moderne en toekomstbestendige accommodatie in Ittervoort. Om die reden én om praktische redenen zijn we bij het TO van het Kindcentrum uitgegaan van 7 m nettovrije hoogte. Dit naar aanleiding van de mogelijkheden voor verenigingen van buiten de kernen Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter. Met een nettovrije hoogte van 7 m kunnen er ook wedstrijden gespeeld worden voor bijvoorbeeld volleybal. Hiervoor moeten verenigingen nu uitwijken naar Baexem. In het geval de gemeente de nettovrije hoogte van 7 m wil behouden, dan moet hiervoor extra krediet ter beschikking gesteld worden.

Aansluiting buitenruimte op de woningen aan Heijerveld

In de investeringskostenbegroting (2020) van het Kindcentrum is steeds uitgegaan van kengetallen, gebaseerd op het directe plangebied rondom het Kindcentrum (parkeren, toegangspaden en speelterrein).

Nu wordt voorgesteld om het gebied tussen de bestaande woningen en het nieuwe Kindcentrum volledig op te pakken en opnieuw aan te leggen. De situatie is weergegeven op de tekening in bijlage 3. Het vergroenen van het gebied wordt bovendien ook gezien als een natuurcompensatie door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze integrale benadering is voor de commissie ruimtelijke kwaliteit ook reden geweest om verder geen natuurcompensatie te vragen voor het bebouwen van het agrarisch gebied (formeel buitengebied).

Ondanks de kostenoverschrijding in de buitenruimte stelt het college aan u voor om te gaan voor deze integrale benadering.

Bovengrondse hemelwaterberging in plaats van ondergronds

Bovengronds infiltreren is duurzamer en goedkoper dan ondergronds infiltreren via kratten.

Daarnaast wordt momenteel onderzocht wat het betekent als we de hemelwaterberging van het Kindcentrum, van de Brigittastraat en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water voor Ittervoort koppelen in één gebied. Hiervoor moet dan wel extra grond ingezet worden. De opbrengsten van de pacht voor de gemeente zijn te verwaarlozen (pachtprijs € 750,00 per hectare (vrij van btw)). De grond hoeft niet afgewaardeerd te worden.

Ingenieursbureau RA+ heeft al onderzocht of dit in verband met de afstanden mogelijk is. Resultaat is dat het agrarisch gebied naast het Kindcentrum ingezet kan worden voor de hemelwaterberging van de drie eerder genoemde projecten qua afstanden. Wel moeten er nog onderzoeken uitgevoerd worden naar de mogelijkheden tot infiltratie en de milieukundige kwaliteit van de bodem. Het is echter te vroeg om deze besparing in euro's uit te drukken, ook in verband met de meekoppelkansen. Bovendien is alles ook sterk afhankelijk van de kosten van de afvoer van de grond. Mocht het afvoeren van grond gepaard gaan met hoge kosten, is het zelfs nog een alternatief om te werken met een gesloten grondbalans.

Risico's

De planologische procedure moet nog doorlopen worden. Zoals toegelicht tijdens de commissievergadering op 30 januari 2023 verwachten we zienswijzen i.v.m. de beslaglegging op de grond aan Heijerveld.

De investeringskostenbegroting (bijlage 2 - GEHEIM) is gebaseerd op kengetallen. Na elke ontwerpfase én vlak vóór de aanbesteding laten we de plannen doorrekenen door een bouwkostendeskundige. Op deze manier kunnen we de risico's in een vroegtijdig stadium inventariseren, analyseren en beheersen. Na aanbesteding van de realisatie wordt pas duidelijk hoeveel het gebouw daadwerkelijk zal kosten.

Geheimhouding

Het college heeft geheimhouding opgelegd op bijlage 2 'Investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020' (20200925_Investeringskostenbegroting), omdat hierin financiële afwegingen zijn opgenomen die van invloed zijn op de onderhandelings- en aanbestedingspositie van de gemeente met een onderneming of burger. Openbaarmaking daarvan zou ervoor zorgen dat de financiële positie van de gemeente kan worden geschaad. Het belang om deze informatie openbaar te maken weegt daardoor niet op tegen de financiële belangen van de gemeente.

Om die reden heeft het college geheimhouding opgelegd op deze stukken op grond van artikel 25 lid 2 en 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 aanhef onder b Wet open overheid, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

Financiële paragraaf

Gebouw

Het Kindcentrum kan op dit moment gerealiseerd worden binnen de investeringskostenbegroting uit 2020. Ten aanzien van de investeringskostenbegroting uit 2020 hebben we te maken met kostenstijgingen. Deze worden op dit moment opgelost door de indexatiekosten uit de projectreserves te halen, neemt SPOLT een groot gedeelte van de vaste inrichting voor haar rekening en investeert Hoera kindercentra extra in het Kindcentrum. De gemeenteraad dient wel een besluit te nemen over de hoogte van de sportzaal. Indien uw college aan de raad voorstelt om te kiezen voor een nettovrije hoogte van 7 m, moet hiervoor na aanbesteding extra krediet ter beschikking gesteld worden. De kosten worden geraamd op € 200.000,00 (incl. btw).

Buitenruimte

Voor de buitenruimte is er ook sprake van een overschrijding. Indexatiekosten worden ten laste van de projectreserves gebracht. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de meekoppelkansen met omliggende projecten. Het is nog onduidelijk hoe hoog de overschrijding precies gaat zijn. Ondanks de kostenoverschrijding stellen wij u voor om het gebied integraal op te pakken en niet te versoberen op de aansluiting met de woningen aan Heijerveld.

De projectreserve (onderdeel G van de investeringskostenbegroting) wordt bijna volledig benut in deze fase, door de eerder aangehaalde indexeringskosten en prijsstijgingen. Tevens verwachten we nog een nieuwe indexering in de komende periode tot aan het realiseren van de school.

Geadviseerd wordt om voor deze te verwachten indexering, de verhoging van de sportzaal en de overschrijding in de buitenruimte gebruik te maken van de beschikbare middelen in de stelpost majeure projecten (€ 2.108.000,00). Binnen de majeure projecten kunnen de kapitaallasten die samenhangen met dit investeringsbedrag structureel gedekt worden. Door de opname van dit bedrag is de beschikbare ruimte van de stelpost volledig gereserveerd.

Er wordt nu nog geen krediet aangevraagd bij de raad, maar het bedrag wordt enkel opgenomen in de stelpost majeure projecten onder het Kindcentrum. De kredietvoting volgt na de aanbesteding.

Inkoopparagraaf

Op dit moment voorzien we een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor de realisatie. De uiteindelijke keuze zal afhankelijk zijn van de marktomstandigheden op het moment van aanbesteding. Vóór aanbesteding wordt een nieuwe bouwkostenraming gevraagd. Het college stelt voor om nu geen besluit te nemen over het extra krediet, maar om dit pas te doen nadat de inschrijvingen bekend zijn.

Communicatieparagraaf

Partners van het Kindcentrum worden persoonlijk op de hoogte gebracht. Dorpsraden en betrokken inwoners worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1 – Technisch Ontwerp d.d. 7 okt 2022 (ingekomen 9 nov 2022)

Bijlage 2 – GEHEIM – Investeringskostenbegroting d.d. 25 sept 2020 ('20200925_Investeringskostenbegroting')

Bijlage 3 - Tekening buitenruimte Kindcentrum en bestaande situatie Heijerveld

Heythuysen, 28 februari 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger