

Monnickendam, 24 november 2020

Nummer: 203-485

Portefeuillehouder: Wethouder J. Kaars

Contact via: Team Vastgoed Onderwijs Sport

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 van de Gemeentewet e.v.

Aan de Raad

Onderwerp: Nieuwbouw multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld

Voorstel

1. Een nieuwe multifunctionele sporthal, aan de hand van bijgaand stappenplan, te realiseren op locatie Marijkeveld.
2. Kennis te nemen van de voorgenomen sloop sporthal 't Spil en gymzaal Marijkehal, waarbij sporthal 't Spil intact blijft tot aan de oplevering van de nieuwe sporthal.
3. Voor de voorbereiding van een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld € 750.000,- beschikbaar te stellen, middels de opgenomen begrotingswijziging in bijgevoegd raadsbesluit.
4. Voor de bouw van een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld € 10.585.000,- beschikbaar te stellen, middels opgenomen begrotingswijziging in bijgevoegd raadsbesluit.

Inleiding

De huidige sporthal in 't Spil is afgeschreven en moet nieuw gebouwd danwel grootschalig worden gerenoveerd vanuit zowel bouwkundig oogpunt als om te voldoen aan de eisen en wensen die tegenwoordig aan een sporthal worden gesteld. Daarnaast is groot onderhoud van gymzaal Marijkehal benodigd. Op 28 april 2020 heeft het college besloten over te gaan tot uitvoering van deze acties (besluitnr. 5348-2020). Hierover is uw raad geïnformeerd via raadsinformatiedocument 203-483. In dit stuk is destijds aangegeven dat de keuze voor een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld de meest optimale variant is, maar dat voor deze variant geen dekking binnen de begroting beschikbaar was. Inmiddels is deze ruimte wel aanwezig in onze begroting, waarmee een heroverweging mogelijk is. Om die reden adviseert het college u om in te stemmen met de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld en hiervoor de benodigde middelen ter beschikking te stellen. In dit voorstel wordt nader onderbouwd waarom de keuze voor een multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld alsnog de meest gunstige optie is. Daarnaast wordt in bijgaand stappenplan weergegeven welke route het college voor ogen heeft om dit project te realiseren.

Argumenten

1.1 Binnen de begroting is alsnog dekking gevonden voor een nieuwe multifunctionele sporthal

In het raadsinformatiedocument van 28 april 2020 (203-483) was al aangegeven dat een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld de meest gunstige variant is. Alleen kon hier destijds geen dekking voor gevonden worden binnen de begroting, waardoor het besluit was genomen om voor het beste alternatief te gaan: renovatie/nieuwbouw van sporthal 't Spil en groot onderhoud van gymzaal Marijkehal.

Tijdens het vaststellen van de voorjaarsnota 2020 is alsnog voldoende financiële ruimte gevonden, waardoor het college op 17 november 2020 heeft besloten om het eerder genomen collegebesluit van 28 april 2020 (besluitnr. 5348-2020) in te trekken en u te adviseren alsnog te kiezen voor de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sporthal op locatie Marijkeveld.

1.2 Locatie Marijkeveld heeft de grootste voorkeur voor nieuwbouw

In een eerder uitgevoerd locatieonderzoek is al gebleken dat locatie Marijkeveld de meeste voorkeur heeft voor nieuwbouw van een sporthal. Voordelen van nieuwbouw op deze locatie zijn: de geringe loopafstand tot scholen, goede verkeersontsluiting en combinatie van alle binnensporten (incl. zwembad en fitness) op één locatie. Daarbij zou de huidige sporthal 't Spil plaats kunnen maken voor ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw (zie ook argument 2.2). Omdat een toevoeging van deze voorziening bij locatie Marijkeveld om extra parkeerruimte vraagt en een goede integratie van de sporthal in de omgeving gewenst is, is de bouw van een parkeergarage onder de nieuwe sporthal noodzakelijk. Een parkeergarage zou bovendien kunnen bijdragen aan het beperken van de huidige parkeerdruk bij het gemeentehuis, zwembad, fitness en de HOED. Het locatieonderzoek is reeds aan u gestuurd bij het raadsinformatiedocument van 28 april 2020, en nogmaals aan dit voorstel toegevoegd als bijlage 1.

1.3 Het nieuwe gebouw is een toevoeging aan de verschillende voorzieningen in de gemeente

Het is wenselijk dat de kern Monnickendam welke sterk in ontwikkeling is met de komst van het Galgriet en andere projecten voorziet in goede voorzieningen voor de inwoners. Deze moeten bij voorkeur gesitueerd zijn op centrale plekken in de kern. Marijkeveld is centraal gelegen en kan voorzien in een goede parkeervoorziening.

1.4 Een nieuw pand kan voorzien in gewenste uitbreiding van de huidige voorzieningen

Diverse instanties en ondernemers hebben zich gemeld bij de gemeente voor uitbreiding van hun huidige faciliteiten. Een aantal hiervan, maar niet uitsluitend, zijn de huisartsenpost, een fysiotherapie praktijk en een fitnesscentrum. De modellenstudie laat zien dat er extra ruimte gecreëerd kan worden die in sommige gevallen kan voorzien in de behoefte van de uitbreidingen danwel verplaatsing. Dit is echter wel afhankelijk van medewerking van de omgeving. Hierover wordt het gesprek aangegaan met de eigenaren in het gebied na instemming van de raad. Zie bijlage 2 voor de betreffende locatiestudie.

1.5 Er zijn meerdere varianten mogelijk op locatie Marijkeveld

In de eerste plaats is er een inventarisatie nodig van welke sportactiviteiten c.q. verenigingen mogelijk kunnen worden gehuisvest in de nieuwe sporthal, en de hoeveelheid ruimtegebruik die hieraan gekoppeld is. Daarnaast is een verkenning noodzakelijk welke nevenfuncties er eventueel in het gebouw kunnen worden opgenomen. Zo is het samenvoegen van de sporthal en de fitness ook een mogelijkheid, en moet onderzocht worden of en hoe er een (mogelijk gezamenlijke) kantinefunctie in het gebouw kan worden opgenomen. De inventarisatie en verkenning vormen in grote mate het beeld wat de daadwerkelijke omvang, maar ook de uiteindelijke locatie kan worden van de nieuwe sporthal. Dit wordt vervolgens in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen nader uitgewerkt. Zie bijlage 3 voor een plattegrond van de ontwikkellocatie.

1.6 Betrokkenen krijgen op het juiste moment de gelegenheid hun wensen en bedenkingen te uiten

In bijlage 4 is een stappenplan op hoofdlijnen weergegeven van het ontwikkelproces. Hierin is aangegeven wie op welke moment wordt betrokken in het proces. Tijdens de inventarisatie ruimtegebruik worden de toekomstige gebruikers zoals de sportverenigingen en scholen geraadpleegd, maar ook de partijen waarmee mogelijk een samenwerking kan plaatsvinden (belanghebbenden). Klankbordgroepen van omwonenden en toekomstig gebruikers en andere belanghebbenden krijgen de gelegenheid hun wensen en bedenkingen te uiten op het globaal Programma van Eisen en vervolgens het Stedenbouwkundige Programma van Eisen. Het doel van deze strategie is om in een zo vroeg mogelijk stadium draagvlak te creëren, nog voordat een officiële bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd/ingediend.

1.7 Het stappenplan geeft weer op welke momenten uw raad wordt betrokken in het proces

De blauwgekleurde processtappen c.q. op te leveren producten geven aan op welke momenten de raad geïnformeerd wordt dan wel beslissingsbevoegdheid heeft om door te gaan naar de volgende fase in het proces.

2.1 De bouw van een nieuwe multifunctionele sporthal maakt de huidige verouderde sportzalen overbodig

Zowel gymzaal Marijkehal als sporthal 't Spil zijn in meer of mindere mate bouwkundig afgeschreven. Door een nieuwe multifunctionele sporthal te realiseren worden deze gebouwen overbodig en kunnen ze gesloopt worden. Sporthal 't Spil dient in stand worden gehouden tot de oplevering van de nieuwe sporthal, teneinde de sportvoorzieningen binnen Monnickendam te behouden. Dit geldt in feite ook voor de Marijkehal, alhoewel het behoud van deze gymzaal afhankelijk is van de daadwerkelijke locatie van de nieuwe sporthal. Uitgangspunt is dat de huisvesting van alle gebruikers gewaarborgd is tijdens de nieuwbouw van de sporthal.

2.2 Sloop van sporthal 't Spil maakt ontwikkeling van deze locatie en het winkelcentrum mogelijk

Bij nieuwbouw van een multifunctionele sporthal op het Marijkeveld, wordt op de huidige locatie van sporthal 't Spil ruimte gecreëerd voor de ontwikkeling van nieuwbouw. Onderzoek naar de mogelijke ontwikkeling van 't Spil kan van start zodra kan worden aangevangen met de daadwerkelijke bouw van de nieuwe multifunctionele sporthal. Ter verduidelijking zijn in bijlage 3 plattegronden bijgevoegd waarop de te onderzoeken locaties zijn aangegeven.

2.3 De ontwikkeling van de nieuwe sporthal en de ontwikkeling van 't Spil dient vooralsnog als separaat project behandeld te worden

De verplaatsing van sporthal 't Spil heeft een sterke relatie met de ontwikkeling van 't Spil. Echter dienen beide projecten vooralsnog separaat van elkaar nader uitgewerkt te worden. Met name de uitwerking van de verplaatsing van de sporthal vraagt om snelle besluitvorming. Deze sporthal is namelijk dermate verouderd dat snel handelen gewenst is, teneinde extra instandhoudingskosten te voorkomen en ook de gebruikers tevreden te houden. De ontwikkeling van 't Spil bevindt zich daarnaast nog in een prille fase en vraagt nog veel onderzoek. Zo moeten er nog verkennende gesprekken gevoerd te worden met belanghebbenden en omwonenden. Ook moeten we onderzoeken voor welke doelgroepen er woningen ontwikkeld kunnen worden. U wordt over deze gang van zaken separaat geïnformeerd.

Kanttekeningen

1.1 De locatie Marijkeveld brengt diverse uitdagingen met zich mee

Nadeel van de locatie Marijkeveld is evenwel het effect op het uitzicht vanuit een aantal woningen aan de Marijkestraat en appartementen boven basisschool De Gouwzee (omdat de nieuwe sporthal nu eenmaal groter wordt dan de bestaande) en mogelijke toename van de verkeersbewegingen. Uitdaging is om de impact te minimaliseren door middel van een zorgvuldige inpassing, een goed groenplan, situering van entree en parkeren aan de Pierebaan, esthetische oplossingen welke juist ten goede komen aan het straatbeeld etc. Het is belangrijk om hiervoor draagvlak bij de omwonenden te creëren. In een eerste stedenbouwkundige verkenning (bijlage 2) is reeds naar oplossingen gezocht om de ontwikkeling daar juist een upgrade van de buurt te laten zijn door bijvoorbeeld het Groene Hart door te trekken tot aan de Wilhelminalaan. Dit moet nog wel nader uitgewerkt worden.

1.2 Zoals elk project kent ook de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sporthal de nodige risico's

Ten behoeve van dit advies is een eerste risico-inventarisatie gehouden. Hieruit is onder andere naar voren gekomen dat er druk kan ontstaan op de planning door verder verval van de huidige sportaccommodaties en enthousiasme van toekomstig gebruikers. Het is van belang hier duidelijke kaders (beschikbare tijd) aan te stellen zodat er een kwalitatief hoogwaardig product kan worden opgeleverd. Daarbij is het ook van belang duidelijkheid naar omgeving en toekomstig gebruikers te scheppen over de mate van inspraak die zij krijgen. Verder moeten de kosten niet uit het oog worden verloren en zijn duidelijke financiële, maar ook ruimtelijke kaders nodig.

Gedurende het project wordt de risico-inventarisatie uitgebreid en actueel gehouden, om op die wijze onverwachte omstandigheden zoveel mogelijk te voorkomen en waar nodig bij te sturen. Ook aan de inschrijvers wordt gevraagd een dergelijke risico-inventarisatie in te dienen bij de inschrijvingen, zodat ook hun expertise in het proces wordt benut.

Financiële toelichting

Een globale raming voor de realisatie van de nieuwe multifunctionele sporthal is toegevoegd als bijlage 5. Dit is een gewijzigde raming ten opzichte van het advies van 28 april. Onderaan de raming is aangegeven wat deze wijzigingen omvatten en welke aandachtspunten er verder gelden.

In de begroting 2021 is een voorbereidingskrediet opgenomen van € 223.135 voor het jaar 2021 (afschrijvingstermijn 5 jaar vanaf 2022) en een krediet voor renovatie van de sporthal in 2022 van € 5.555.000 (afschrijvingstermijn 20 jaar vanaf het jaar 2023). Voor nieuwbouw hanteren we een afschrijvingstermijn van 40 jaar hetgeen betekent dat we voor de nagenoeg dezelfde afschrijvingslast een hoger bedrag kunnen investeren.

De voorziening gebouwenbeheer wordt in 2021 geactualiseerd. Hierin nemen we noodzakelijke aanpassingen voor groot onderhoud 't Spil en instandhouding tot moment van sloop mee. De exploitatielasten van de nieuwe hal ten opzichte van de bestaande hal wordt meegenomen in de begroting 2022. Het wijzigen van het krediet voor renovatie in een krediet voor nieuwbouw zorgt er voor dat de begroting de juiste weergave is van het besluit om nieuw te bouwen.

Op basis van de gewijzigde raming wordt uw raad gevraagd via bijgevoegd raadsbesluit (bijlage 6) de volgende kredieten ter beschikking te stellen:

Vorbereidingskrediet	€ 750.000
Realisatiekrediet	€ <u>10.585.000</u>
Totaal	€ 11.335.000

Gebruikelijk is voor het vaststellen van een voorbereidingskrediet 10% van de totale projectkosten te rekenen. Omdat dat in dit geval een bijzonder hoog bedrag zou worden, is in bijgevoegde globale raming een opbouw gemaakt van de te verwachten voorbereidingskosten en wordt op basis daarvan voorgesteld € 750.000,- als voorbereidingskrediet in te zetten.

Geadviseerd wordt de begroting als volgt aan te passen:

Nr.	Omschrijving	Mutatie 2021	Mutatie 2022	Mutatie 2023	Mutatie 2024
	Begrotingssaldo 5 november 2020	57.258	214.350	5.442	217.452
2.02	Mutatie Sport, cultuur en accommodaties	-	44.739	175.243	-89.542
	Begrotingssaldo na wijziging	57.258	259.089	180.685	127.910

Communicatie

Zoals in dit voorstel is aangegeven is het van belang draagvlak te creëren en te behouden bij de omgeving en de belanghebbenden, zoals de toekomstige gebruikers. Op het moment van toezenden van de stukken naar de raad, wordt ook de buurt en alle belanghebbende verenigingen per brief geïnformeerd. Op voorhand is de huurder en de eigenaar van de fitnessschool persoonlijk geïnformeerd over het voornemen een nieuwe sporthal te bouwen.

Zoals in bijgevoegd stappenplan is weergegeven zijn er diverse communicatiemomenten. In de fase waarin het projectplan wordt geschreven, wordt geïnventariseerd welke personen uit de directe omgeving en welke leden van sportverenigingen deel willen en kunnen nemen in klankbordgroepen. Deze klankbordgroepen krijgen inspraak in het uitwerken van het globaal Programma van Eisen en vervolgens het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hiermee wordt getracht zoveel mogelijk draagvlak te creëren nog voordat er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Marijkehal wordt ingediend. In het projectplan worden overigens ook de kaders gesteld tot welke mate de klankbordgroepen inspraak hebben.

Tijdens de fase waarin het toekomstig ruimtegebruik wordt geïnventariseerd, worden ook gesprekken gevoerd met de bedrijven en instellingen die eerder hebben aangegeven graag te willen participeren/fuseren met de nieuwe sporthal. Op dat moment wordt er een verkenning gedaan naar deze mogelijkheden, en wordt onderzocht welk effect dat zal hebben op omvang en indeling van de sporthal. In de fase waarin het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt vastgesteld, wordt beslist met welke partijen de gemeente daadwerkelijk een samenwerking aan kan gaan. Uitgangspunt bij de te voeren gesprekken is dat de gemeente primair een nieuwe sporthal wilt ontwikkelen, en dat de samenvoeging met andere functies secundair is en afhankelijk is van de ruimtelijke en financiële kaders.

Zie verder het stappenplan (bijlage 4) voor alle communicatiemomenten zoals we die nu voor ogen hebben.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. K.S. Heldeorn
burgemeester

Bijlagen:

- 1: Locatieonderzoek
- 2: Studie Flux
- 3: Plattegronden ontwikkellocaties
- 4: Stappenplan ontwikkeling multifunctionele sporthal Marijkeveld
- 5: Globale raming investeringskosten
- 6: Concept raadsbesluit