



<i>Raadsvergadering</i>	: 21 november 2019
<i>Kenmerk</i>	: 2239857
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 19-49
<i>Agendapunt</i>	: 11
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Businesscase sporthal achter sportboulevard de Engh

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met het realiseren van een nieuwe sporthal achter sportboulevard De Engh volgens variant 1b.
2. Na in gebruik name van de nieuwe sporthal de sporthal Beukendal af te stoten.
3. Voor 2020 een voorbereidingskrediet ad € 545.000 (incl. btw) beschikbaar te stellen en te starten met de volgende fase van bouwvoorbereiding, aanbesteding en realisatie.
4. Een krediet ad. € 7.150.000 (incl. btw) ter beschikking te stellen als krediet voor de realisatie van de nieuwe sporthal en voor de realisatie van de interne verbouwing van de huidige sportaccommodatie (inclusief voorbereidingskosten) en de structurele lasten te dekken uit de algemene middelen (reeds opgenomen in de meerjarenbegroting 2020-2023).

Inleiding

In het coalitieakkoord is ten aanzien van de realisatie van een nieuwe sporthal het volgende aangegeven: "Grote voorkeur is er voor een volwaardige sporthal bij de huidige sporthal aan de Dalweg". Het argument hiervoor is clustering van sportfuncties, waardoor mogelijk schaalvoordelen en synergie kan ontstaan.

Op 14 maart 2019 is de initiatieffase afgesloten en is de definitiefase ingegaan. De definitiefase leidt tot het opleveren van een programma van eisen en de financiële haalbaarheid van de nieuwe sporthal op de voorkeurslocatie 1B op het terrein van sportboulevard De Engh. Beide aspecten zijn onderzocht en de resultaten zijn opgenomen in een businesscase. De gemeenteraad wordt nu verzocht zich uit te spreken over de opgestelde businesscase.

Beoogd resultaat

Het doel van de businesscase en de hieruit volgende adviezen is dat college en raad over de juiste producten/informatie kunnen beschikken om besluiten te kunnen nemen over de realisatie van een nieuwe sporthal op locatie sportboulevard De Engh.

Argumenten

1.1 Businesscase geeft aan dat de nieuwe sporthal door de compacte vorm inpasbaar is

Naast een optimale inpassing in de huidige sportboulevard (zwembad en huidige sporthal) is ook naar een kwalitatief goede inpassing in de buitenruimte gezocht. Tevens is er een goede parkeeroplossing gevonden door combinatie en dubbelgebruik van parkeerplaatsen in het dalweggebied.

1.2 De nieuwe sporthal is onderdeel van de sportboulevard De Engh

De nieuwe sporthal is bedoel voor onderwijsgebruik en breedtesportactiviteiten van verschillende sportaanbieders. Door de huidige (grote) sporthal van De Engh en de (compacte) nieuwe sporthal als één sportvoorziening te zien bij programmering van activiteiten wordt een meer optimale invulling van de (sport)activiteiten in de gemeente Soest mogelijk.

1.3 De nieuwe sporthal is multifunctioneel en combineert functies

De nieuwe situatie van de Sportboulevard De Engh leidt tot synergie. Dit zorgt ervoor dat niet alleen activiteiten in beide sporthallen plaatsvinden, maar dat gekeken is naar een goede verdelingen van takken van sport, trainingen en wedstrijden en benodigde tribunecapaciteit. Vanuit beheer en exploitatieperspectief zal er één horecavoorziening beschikbaar zijn voor de gebruikers.

2.1 Realisatie van de nieuwe sporthal biedt mogelijkheid woningbouw op locatie Beukendal

Als de nieuwe sporthal wordt gerealiseerd achter Sportboulevard De Engh, ontstaat er na de sloop van sporthal Beukendal ruimte voor woningbouw. Dit speelt in op de grote behoefte aan woningen in Soest en maakt om die reden onderdeel uit van de nieuwe visie op het Dalweggebied.

3.1 Na besluitvorming begint in 2020 de bouwvoorbereiding

Het voorgestelde krediet is nodig om de bouwvoorbereiding, aanbesteding en bouw te kunnen beginnen.

Kantttekeningen/risicobeheersing

1.1. Uitloop besluitvorming en/of planning leidt tot hogere kosten.

De bouwkosten die nu zijn geïndexeerd tot en met 2021, zullen bij vertraging in besluitvorming en/of in het resterende traject verder oplopen.

4.1 BTW teruggave is niet voor 100% gegarandeerd

De genoemde stichtingskostenraming is aangegeven exclusief BTW. Middels een landelijke regeling Specifieke Uitkering sport (SPUK) is voorzien in een teruggave van de BTW. Omdat er een kans bestaat dat de BTW-teruggave niet volledig wordt gecompenseerd door de SPUK-sport wordt voorgesteld om 15% van de BTW als risico op te nemen in de gemeentelijke begroting.

Aanpak/uitvoering

In de businesscase is een voorstel voor vervolg opgenomen om de procedure voor de omgevingsvergunning te starten, overleg met de beoogde exploitant te starten en een plan van aanpak voor de volgende fase (bouwvoorbereiding, aanbesteding en realisatie) op te stellen.

De uitwerking van de nieuwbouw van de nieuwe sporthal vindt plaats middels bouwteamselectie (ontwerpteam en bouwteam). Hierdoor kan voortdurend monitoring plaatsvinden en beter worden ingespeeld op onvoorziene ontwikkelingen die zich voordoen. De gemeente is meer betrokken bij tussentijdse beslissingen die genomen moeten worden m.b.t. duurzaamheid, kwaliteit en voorzieningsniveau.

Communicatie en participatie

Het intensieve participatietraject in de nu afgesloten definitiefase zal ook in de fase van aanbesteding en realisatie worden voortgezet. In de projectorganisatie (projectgroep, stuurgroep) worden de participanten van de vorige fase (hoofdgebruikers en omwonenden) in een klankbordgroep betrokken bij de volgende fase van ontwerp en realisatie. Er zal een communicatieplan worden opgesteld voor deze fase.

Evaluatie en verantwoording

In de volgende fase is een goede budgetbewaking van evident belang. De gemeente beschikt over een kwalitatief goede systematiek voor deze bewaking. De raad zal op de hoogte gehouden worden middels actieve raadsmails. Het college zal nog besluiten nemen over vaststelling voorlopig en definitief ontwerp.

Kosten, baten, dekking

Investeringskosten nieuwe sporthal	(excl. btw)	(incl. BTW)
Stichtingskostenraming		
voorbereidingskrediet	€ 450.000	€ 545.000
investeringsbedrag sporthal	€ 5.950.000	€ 7.150.000
Totaal	€ 6.400.000	€ 7.695.000

Dekking investeringskosten nieuwe sporthal		
---	--	--

Stichtingskostenraming		kapitaallasten*
investeringsbedrag sporthal	€ 6.400.000	€ 290.000
Af: inbreng vanuit reserve onderhoud	€ 920.000	€ 40.000
Totaal (ex. BTW)	€ 5.480.000	€ 250.000

In de reserve onderhoud gebouwen is budget opgenomen voor werkzaamheden die niet uitgevoerd zijn in verband met de besluitvorming over de bezuinigingen op de sport. In mei 2016 is besloten om dit bedrag te gebruiken voor een gedeelte van de dekking van de nieuw te bouwen sporthal. Hierdoor vallen de volgende bedragen vrij:

voor sporthal Beukendal	€ 509.000
voor gymzaal Paulus Potter	€ 189.000
voor het gehele gebouw Orlando	€ 222.000
<i>Totaal</i>	<u>€ 920.000</u>

In de kadernota 2020 is de nieuwe sporthal al gemeld en zijn de kapitaallasten meerjarig in de begroting opgenomen.

Baten

De gebruikers van Beukendal kunnen in de nieuwe sporthal of elders worden ondergebracht waardoor de baten per saldo gelijk zullen zijn.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Het college heeft besloten om de nieuwe sporthal achter sportboulevard De Engh te willen realiseren. De bouw van deze nieuwe multifunctionele sporthal vervangt de huidige sporthal Beukendal. Deze is functioneel en economisch afgeschreven. Met Sportboulevard De Engh als locatie wordt een compacte sporthal mogelijk omdat functies als entree, kantine en kleedruimten kunnen worden gecombineerd. Het voorstel hiervoor wordt in november 2019 voorgelegd aan de gemeenteraad. Het programma van eisen met financiële vertaling bevat de onderbouwing voor deze keuze. Het geeft inzicht in de ruimtelijke inpassing, sporttechnische eisen, bouwkundige eisen, bouwkosten en exploitatiekosten. Buurtbewoners, vertegenwoordigers uit sport en onderwijs en andere betrokkenen hebben op meerdere momenten waardevolle inbreng geleverd voor de uitwerking van de plannen. Veel van de door hen eerder ingebrachte aandachtspunten, zoals die over geluid, hoogte van de sporthal en groene inpassing in de omgeving, konden worden meegenomen in de plannen.

Bijlage 1. Businesscasesporthal Locatie sportboulevard de Engh

Soest, 3 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz