



<i>Raadsvergadering</i>	: 14 maart 2019
<i>Kenmerk</i>	: 2129721
<i>Afdeling</i>	: Samenleving
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 19-05
<i>Agendapunt</i>	: 7
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Haalbaarheidsonderzoek inpassing nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. Kennis nemen van het 'Vervolgonderzoek inpassing nieuwe sporthal bij sportboulevard De Engh', met bijbehorende uitgangspunten, globaal ruimteprogramma en raming van de stichtingskosten en meerkosten van de onderzochte varianten.
2. In te stemmen met de uitgangspunten, zoals verwoord in hoofdstuk 2 van het vervolgonderzoek.
3. De locatie 1B aan te wijzen als voorkeurslocatie voor realisatie van de nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh.
4. De inpassing van de nieuwe sporthal op de voorkeurslocatie verder uit te werken door middel van het opstellen van een Programma van Eisen en een Businesscase in een participatief proces met de direct betrokkenen.

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 de locatie Beukendal ziet het college kansen voor woningbouw. Het college heeft daarom opdracht gegeven om de haalbaarheid van de inpassing van de nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh te onderzoeken.

Op 12 juli 2018 heeft ons college de startnotitie voor het haalbaarheidsonderzoek van de sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh vastgesteld. Hierin is de opdracht uit het coalitieakkoord nader ingevuld door middel van het afbakenen van de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek. Ook is in de startnotitie het proces om te komen tot het haalbaarheidsonderzoek nader uitgewerkt. Het onderzoek is opgesplitst in twee stappen. De eerste stap in het onderzoek betrof het meetwerk en de tweede stap het uitwerken van de kansrijke locaties in een vervolgonderzoek. Deze locaties moesten beoordeeld en afgewogen worden aan de hand van de volgende aspecten:

- Technische haalbaarheid (gebouwen en installaties);
- Financiële haalbaarheid (meerkosten als gevolg van verbouwingen of specifieke inpassing van voorzieningen);
- Bereikbaarheid en parkeren (entrees, routing en parkeervoorzieningen);
- Stedenbouwkundige inpassing (o.a. inpassing groen);
- Consequenties voor aanwezige functies op het terrein en in de directe omgeving.

Aanvullend daarop moest ook aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Vertrekpunt hierbij was een gasloos gebouw. Daarbij wordt opgemerkt dat aanvullende duurzaamheidseisen ten aanzien van de bestaande gebouwen op het terrein geen onderdeel uitmaken van de opdracht.

Op 6 november 2018 heeft ons college op basis van de resultaten van het meetwerk besloten een vervolgonderzoek op te laten stellen naar de inpassingsmogelijkheden van een nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh. Er zijn aan de hand van de bevindingen uit de eerste stap van het haalbaarheidsonderzoek twee locaties voldoende kansrijk bevonden voor nader onderzoek, te weten aan de noordzijde van het bestaande gebouw (variant 1A) en aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw (variant 1B).

De bevindingen van dit onderzoek zijn verwoord in het 'Vervolgonderzoek inpassing nieuwe sporthal bij sportboulevard De Engh Soest' (bijlage 1).

Beoogd resultaat

Een voorkeursvariant voor inpassing van een nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh vast te stellen, die vervolgens in nauwe samenspraak met belanghebbenden (omwonenden, onderwijs en sport) nader uitgewerkt kan worden.

Argumenten

2.1 De uitgangspunten zijn kaderstellend voor het vervolgtraject

Ten behoeve van het vervolgonderzoek is een globaal ruimteprogramma opgesteld en zijn vanuit de betrokken disciplines uitgangspunten meegegeven. Deze zijn verwoord in hoofdstuk 2 van het vervolgonderzoek. Het betreft algemene en functionele uitgangspunten, uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid, bereikbaarheid en parkeren, de interne routing, techniek, financiën en de consequenties voor aanwezige functies op en rondom de locatie. Aan de hand van zijn de twee varianten, 1A en 1B, beoordeeld en vergeleken.

Voor het uitwerken van de voorkeursvariant in het vervolgtraject is het van belang dat de kaders vastliggen. Binnen deze kaders kan in samenspraak met de stakeholders verder invulling worden gegeven aan de inpassing van de nieuwe sporthal op de voorkeurslocatie. Daarbij gaat het zowel om uitwerking van de ruimten in de hal als om de uitwerking van de buitenzijde van de hal en het omliggende terrein.

Bij de nadere uitwerking in het vervolgtraject wordt in ieder geval aandacht besteed aan hoe de uitwerking van het voorterrein van het perceel zich verhoudt tot de Dalwegvisie. Dit heeft niet alleen betrekking op de terreininrichting, waaronder inpassing van de benodigde parkeerplaatsen, maar ook op de functionele en kwalitatieve inpassing van de voorgevel van het gebouw en de entreefunctie. Daar hoort ook een op de nieuwe omvang van het totale complex toegesneden kantine bij, die uitnodigend is voor de gebruikers. Waar mogelijk wordt (op onderdelen) afstemming gezocht met deze Dalwegvisie. Vaststaat dat er voor de gehele sportboulevard een totaalplan dient te komen, die bijdraagt aan de versterking van de binnensport.

3.1 Locatie 1B biedt het meeste perspectief voor een kwalitatieve en functionele inpassing van de nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh.

De locatie 1A wordt als minder kansrijk gezien, aangezien de inpassing van de hal op deze locatie ten koste gaat van bestaande parkeerplaatsen, die niet eenvoudig elders op het terrein weer zijn in te passen. Verder gaat het eveneens ten koste van het fietspad die de Soesterengweg met het parkeerterrein van de sportboulevard verbindt. Bovendien is het de vraag of de hal valt in te passen binnen de kavelgrenzen van de sportboulevard. Nadere uitwerking van de interne ruimte en de aansluiting van de hal op de entree van de sportboulevard moeten uitwijzen of dit valt in te passen. In ieder geval kan gesteld worden dat de afstand van de hal tot de aangrenzende woningen krap is, en met de inpassing een deel van het talud en het aanwezige groen verloren gaat. Ook de interne routing, om de nieuwe hal met de bestaande entree van de sportboulevard te verbinden, is een uitdaging op deze locatie.

De inpassing van de nieuwe sporthal op locatie 1B kent ook de nodige uitdagingen. Zo zal het zonnepanelenveld verplaatst moeten worden. Meest voor de hand liggend is om deze in te passen op het dak van het bestaande gebouw. De dakconstructie moet hiervoor versterkt worden. Op het dak van de nieuwe sporthal komen zonnepanelen ten behoeve van dit nieuwe gebouw te liggen. Ook moet op locatie 1B een deel van het talud en het aanwezige groen wijken. Daarnaast moet de toegangsweg voor bevoorrading verlegd worden. Ander aandachtspunt is de aanwezige traforuimte. Op deze locatie kan de nieuwe sporthal ontsloten worden via het bestaande gebouw, middels de interne gang die langs de kleedkamers naar de entree leidt.

Ondanks dat de meerkosten van variant 1B in deze fase van onderzoek hoger ingeschat worden dan variant 1A, biedt deze locatie het beste perspectief voor een kwalitatieve en functionele inpassing van de nieuwe sporthal op het terrein van sportboulevard De Engh.

Kanttekeningen/risicobeheersing

3.1 De eisen en wensen die in het kader van het Programma van Eisen naar voren worden gebracht moeten worden getoetst op financiële haalbaarheid in de op te stellen Businesscase.

De belangen van de gebruikers van de nieuwe sporthal, sport en onderwijs, en de omwonenden kunnen uiteen lopen en tegenstrijdig zijn. Ook tussen de verschillende sportverenigingen en omwonenden kan dit zich

voordoen. Op voorhand moet duidelijk gesteld worden dat niet alle wensen gehonoreerd kunnen worden. Dit mede gelet op de kosten die met deze wensen gepaard gaan. Hierin zal een heldere belangenafweging gemaakt moeten worden.

Bestuurlijke vernieuwing

In dit dossier is sterk behoefte aan snelheid en daadkracht. Dit gelet op de lange geschiedenis die dit dossier kent en de noodzaak om op korte termijn voldoende kwalitatieve accommodatie te bieden aan sport en onderwijs. Indien besluitvorming en daarmee realisatie van een nieuwe sporthal lang op zich laat wachten, moet worden overgegaan tot noodzakelijke investeringen in de gedateerde sporthal Beukendal om sporters hier voor de komende jaren nog veilig te kunnen laten sporten. De doorlopen processtappen dragen bij aan deze noodzakelijk geachte snelheid en daadkracht. Dit vloeit ook voort uit het coalitieakkoord.

Na het vaststellen van de locatiekeuze wordt ruimte geboden voor participatie. De nadere invulling van de voorkeurslocatie wordt in nauwe samenspraak met de direct betrokkenen (omwonenden, onderwijs en sport) uitgewerkt.

Aanpak/uitvoering

De voorkeurslocatie wordt nader uitgewerkt. Daartoe wordt een Programma van Eisen opgesteld. Dit gebeurt in nauwe samenspraak met de direct betrokkenen, zijnde omwonenden en vertegenwoordigers uit sport en onderwijs. Aanvullend wordt een businesscase opgesteld waarin de overwegingen uit het Programma van Eisen financieel gezien tegen het licht worden gehouden. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de initiële investeringskosten, maar worden ook de jaarlijkse exploitatielasten in beeld gebracht. Tevens wordt in de businesscase een risicoparaagraaf opgenomen.

Het college neemt naar verwachting in juli 2019 een besluit over vaststelling van deze documenten. Onderdeel van het besluit vormt de wijze van aanbesteding. Dit zodat dit daarna verder uitgewerkt kan worden en de aanbesteding in de markt kan worden gezet. Naar verwachting kan dan de realisatie van de nieuwe sporthal in de tweede helft van 2020 gestart worden.

Communicatie

Van informeren naar participeren

Tijdens de eerste fase van het project, het haalbaarheidsonderzoek, hebben we omwonenden en betrokkenen vanuit sport en onderwijs geïnformeerd. Dat deden we schriftelijk en tijdens een bijeenkomst. We informeerden hen over sportboulevard de Engh als zoekgebied en de meer precieze plekken waar de nieuwe sporthal binnen dit zoekgebied zou kunnen verschijnen.

In de volgende fase van onderzoek zetten we actief in op participatie, in de vorm van 'consultatie'.

Omwonenden, sport en onderwijs beschouwen we daarbij als onze externe gesprekspartners, zoals ook weergegeven in het omgevingsbeeld dat in bijlage 2 is opgenomen. De opbrengst van deze gesprekken gebruiken we als bouwstenen voor het vervolgproces: het opstellen van het Programma van Eisen.

Participatie start na besluitvorming in het college, zoals in groen weergegeven in de planning, die is bijgevoegd als bijlage 3.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Stichtingskosten

In het haalbaarheidsonderzoek is een actuele raming van de stichtingskosten van een nieuwe sporthal opgenomen. Deze zijn geraamd op ca. €6.500.000 inclusief BTW. Ondanks dat nog steeds is uitgegaan van een sober en doelmatig ontwerp is sprake van een forse stijging ten opzichte van de in 2014 geraamde stichtingskosten van € 3.700.000 inclusief BTW. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste de gestegen bouwkosten door onder andere duurzaamheidsaspecten. Ten tweede is sprake van een wijziging in de BTW. Daar staat dan wel weer een mogelijke compensatie tegenover van de Regeling specifieke uitkering stimulering.

Meerkosten inpassing sporthal

In het haalbaarheidsonderzoek is niet alleen gekeken naar sec de investeringskosten van de bouw van een sporthal maar ook naar kosten die voortvloeien uit de inpassing van het gebouw op de locatie. Voor variant 1B zijn de meerkosten globaal geraamd op €450.000. Bij de verdere uitwerking van deze voorkeurslocatie worden de meerkosten nauwkeuriger geraamd.

Kapitaallasten

Met het realiseren van een nieuwe sporthal in het Dalweggebied en het aanvullend daarop realiseren van een gymzaal in Overhees kan de aanvankelijke besparing van €100.000 per jaar, zoals voorzien was bij de vaststelling van de Visie binnensportaccommodaties (2016), niet meer gerealiseerd worden. We gingen hierbij uit van het afstoten van een aantal (verouderde) binnensportaccommodaties Beukendal, Orlando en op termijn Paulus Potter) en de realisering van een nieuwe sporthal in de omgeving van Overhees.

Weliswaar vervallen met de keuze voor een nieuwe sporthal in het Dalweggebied de jaarlijkse structurele lasten van de huidige (verouderde) binnensportaccommodaties, de structurele lasten van de nieuwe plannen pakken hoger uit door hogere investeringen, een nieuwe gymzaal in Overhees en minder inkomsten uit verhuur aan scholen overdag.

In de op te stellen businesscase wordt de hoogte van de kapitaallasten inzichtelijk gemaakt. Daarbij betrekken we ook de lastenvermindering door de mogelijke inzet van de reserve onderhoud en de mogelijke compensatie Regeling specifieke uitkering stimulerende. De potentiële opbrengsten van de locaties Orlando en Beukendal bij herontwikkeling zijn buiten beschouwing gelaten. Met deze verwachte stijging van de kapitaallasten dient rekening gehouden te worden vanaf 2022 zodra de nieuwe sporthal en gymzaal in 2021 in gebruik zijn genomen. In de begroting van 2020 worden deze extra kosten opgenomen.

Vorbereidingskosten

In de vastgestelde begroting 2019 is een voorbereidingskrediet van €265.000 opgenomen voor de verdere planvorming en –uitwerking in 2019. Binnen dit budget wordt in 2019 de voorkeursvariant verder uitgewerkt in een Programma van Eisen en een Businesscase en worden de voorbereidingen (aanbesteding) getroffen voor realisatie van de nieuwe sporthal in 2020.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Naar aanleiding van de bevindingen in het haalbaarheidsonderzoek naar inpassing van de nieuwe sporthal op twee locaties op het terrein van sportboulevard De Engh wordt de locatie aan de achterzijde van het terrein aangewezen als voorkeurslocatie. Deze locatie komt functioneel en kwalitatief als beste locatie naar voren in het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek. Het college werkt de inpassing van de hal op deze locatie de komende maanden verder uit. Dit in nauwe samenspraak met de direct betrokkenen, zijnde de omwonenden en vertegenwoordigers vanuit sport en onderwijs. In een op te stellen Programma van Eisen moeten de eisen en wensen over de indeling aan de binnenzijde en de inpassing aan de buitenzijde vertaald worden. De financiële haalbaarheid hiervan wordt getoetst in een op te stellen businesscase.

Soest, 7 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Age Veenstra

Rob Metz