



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw Sporthal PC Hoofdstraat	Commissie: Samen leven en Samen wonen 30 november 2017	BBVnr: 1275086
Portefeuillehouder: T. Keuzenkamp – van Emmerik, V.A. Smit	Gemeenteraad: 14 december 2017	Raadsvoorstelnr.: 1275088
e-mailadres opsteller: j.bos@bar-organisatie.nl		

Onderwerp

Nieuwbouw Sporthal PC Hoofdstraat.

Geadviseerde beslissing raad

1. Een nieuwe sporthal te bouwen.
2. Deze sporthal te realiseren op de locatie PC Hoofdstraat 2.
3. De buitenruimte rondom de nieuwe sporthal opnieuw in te richten.
4. Het college opdracht te geven de nieuwbouw van de sporthal en de herinrichting van de openbare ruimte daar om heen voor te bereiden en te realiseren.
5. In 2018 en verder een investeringskrediet van € 4.700.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en de bouw van de sporthal.
6. In 2018 en verder een investeringskrediet van € 560.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de buitenruimte rondom de nieuwe sporthal.
7. Voor de volgende kosten budget beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve IAP.
 - a) € 75.000,- kosten voor de sloop van de opstallen van de locatie PC Hoofdstraat 2.
 - b) € 100.000,- kosten voor de bodemsanering van de locatie PC Hoofdstraat 2.
8. Het college opdracht te geven de financiële consequenties voor de begroting 2018 te verwerken in de eerstvolgende tussenrapportage 2018.

Inleiding

Vanuit het uitvoeringsplan van het Integraal Accommodatie Plan (IAP) is vastgesteld dat op de PC Hoofdstraat een nieuwe sporthal gebouwd zal worden. Op 12 oktober jl. is de gebiedsvisie op de PC Hoofdstraat e.o. door uw raad vastgesteld.

Er is een inpassingstudie uitgevoerd om te bekijken op welke manier de sporthal ingepast kan worden op deze locatie. Bij deze inpassing moest ruimtelijk zoveel mogelijk rekening gehouden worden met mogelijke toekomstplannen zoals deze in de gebiedsvisie zijn omschreven.

Beoogd effect

De nieuwe sporthal vormt een goede basis voor het gymonderwijs en het beoefenen van verschillende sporten. Door het stellen van extra beeldkwaliteitseisen aan de sporthal en de herinrichting van de openbare ruimte krijgt het gebied zelf ook een kwaliteitsimpuls.

Relaties met beleidskaders:

Het Integraal Accommodatieplan Ridderkerk.
 Omgevingsvisie Ridderkerk
 Milieu- en duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020.
 Kadernota Bewegend Verbinden

Argumenten

- 1.1. *Door de nieuwbouw ontstaat er een toekomstbestendig en kwalitatief goed aanbod aan binnensportaccommodaties in Ridderkerk.*
De nieuwe sporthal vervangt deels andere verouderde binnensportaccommodaties aan de PC Hoofdstraat, Da Costalaan en Vlietplein.
- 2.1. *U geeft hiermee invulling aan de uitwerking van een voorkeursscenario uit het IAP.*
In het IAP wordt de locatie PC Hoofdstraat voorgesteld als locatie voor deze nieuwe sporthal. In bijlage 1 vindt u een tekening van de inpassing van de sporthal in dit gebied.
- 2.2. *U geeft hiermee invulling aan de gebiedsvisie PC Hoofdstraat e.o.*
Er is een eerste aanzet voor een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te zorgen dat de sporthal qua uitstraling ook past in de gebiedsvisie. We stellen extra eisen aan de fysieke uitstraling van de sporthal.
- 3.1. *Door het herinrichten van de openbare ruimte krijgt het hele gebied een kwaliteitsimpuls.*
Een groot deel van het herin te richten terrein is gelegen op de locatie van de voormalige gemeentewerf. Dit terrein heeft een gedateerde en stenige uitstraling. Door de herinrichting van deze locatie en de openbare ruimte tot aan de Vondellaan krijgt dit gebied in zijn geheel een sterk verbeterde uitstraling.
- 3.2. *De parkeerbehoefte voor de sporthal wordt groen ingepast in het openbaar gebied.*
Voor de sporthal zijn 46 parkeerplaatsen nodig. Deze worden groen ingepast in het openbaar gebied naast de sporthal.
- 4.1. *Dan starten wij met de voorbereiding en uitvoering van de verschillende onderdelen.*
- 5.1. *De voorbereiding en realisatie van de sporthal kan dan worden uitgevoerd.*
- 6.1. *De voorbereiding en realisatie van herinrichting van het openbaar gebied kan dan worden uitgevoerd.*
- 7.1. *De sloop van de huidige opstallen en de bodemsanering kan dan worden uitgevoerd.*
- 8.1. *De financiële consequenties voor de begroting 2018 en verder zijn geborgd.*

Overleg gevoerd met

Er is gesproken met het wijkoverleg Centrum.

Kanttekeningen

- 1.1. *Er wordt geen voorstel gedaan voor de sloop van de verschillende verouderde binnensportaccommodaties.*
De nieuwe sporthal PC Hoofdstraat vervangt samen met de nieuwe gymzaal in de Driehoek de volgende binnensportaccommodaties: Sporthal Drievliet, gymzaal PC Hoofdstraat 5 en gymzaal Da Costalaan 3. Met het bedrijf dat het beheer en de exploitatie van de binnensportaccommodaties gaat doen vanaf 2018 moeten goede afspraken worden gemaakt over welke scholen en sportverenigingen van welke van deze nieuwe locaties gebruik gaan maken. De planning van realisatie van de nieuwe gymzaal in de Driehoek hangt af van de aanbesteding die hiervoor loopt. Er kan aan scholen en sportverenigingen daarom nu nog geen duidelijkheid worden gegeven over waar en wanneer ze op een nieuwe locatie terecht kunnen. Dit willen we eerst goed in beeld brengen. Om die reden volgt op een nader moment een apart voorstel aan de raad voor de sloop van sporthal Drievliet, gymzaal PC Hoofdstraat 5 en gymzaal Da Costalaan 3.

Uitvoering/vervolgstappen

De sloop van de opstallen op de PC Hoofdstraat start naar verwachting na het einde van het strooiseizoen 2017/2018. De bodemsanering zal meteen daarna plaatsvinden.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld en naar verwachting in januari 2019 ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Ondertussen wordt gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwe sporthal en de buitenruimte. De bouwactiviteiten kunnen pas beginnen als het bestemmingsplan gewijzigd is en de omgevingsvergunning rond is. Naar verwachting start de bouw in 2019 en zal de sporthal begin 2020 worden opgeleverd evenals de buitenruimte.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

Voor de investeringen in een nieuwe sporthal, herinrichting openbare ruimte en sloop van de opstallen en sanering van PC Hoofdstraat 2 zijn volgende de kredieten nodig:

1. Nieuwbouw Sporthal ad € 4.700.000,- incl. BTW.

Vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen van bouw, inrichting en installaties moet dit krediet worden gedifferentieerd.

Nieuwbouw sporthal	Afschrijvingstermijn	krediet	gem. kapitaallast
Sporthal bouwkundig	40 jaar	3.572.000	113.300
Inrichting	20 jaar	846.000	48.800
Installaties	15 jaar	282.000	21.000
Totaal		4.700.000	183.100

2. Herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe sporthal ad. € 560.000,- excl. BTW.

De kosten voor de herinrichting zijn opgebouwd uit aanleg parkeerplaatsen, fietsenstalling, verharding, landschappelijke inpassing, verlichting, riolering, kabels & leidingen en dergelijke.

	Afschrijvingstermijn	krediet	gem. kapitaallast
Herinrichting openbare ruimte	20	560.000	30.800

De totaal jaarlijks terugkerende kapitaallasten van de bouw van de nieuwe sporthal en de herinrichting van de buitenruimte bedragen gemiddeld € 213.900,- per jaar.

Volgens het activabeleid wordt de rentecomponent van de kapitaallasten, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari en ongeacht of het actief wel of niet gereed is, ten laste gebracht van het saldo van de begroting. Deze rentelasten zijn voor 2018, 2019 en 2020 nog onbekend omdat die afhankelijk zijn van het tempo van de uitgaven.

De maximale rente in 2018, 2019 en 2020 bedraagt € 73.640,- (= 1,4% renteomslag over € 5.260.000,-). Door middel van de tussenrapportages wordt u geïnformeerd over de voortgang van investeringen en de gevolgen hiervan op de kapitaallasten in de begroting.

Ook is in het activabeleid bepaald dat wordt begonnen met afschrijven in het jaar volgend op de ingebruikname. Volgens de planning wordt begonnen met de bouw van de sporthal in 2019. De volledige kapitaallasten zullen in de meerjarenraming met ingang van 2021 verwerkt moeten worden.

3. Incidenteel budget voor de sloop van de opstallen en de bodemsanering van de locatie PC Hoofdstraat 2 van € 175.000,-

Het betreffende opstal heeft geen restant boekwaarde die nog afgeboekt moet worden. Het gaat in dit geval alleen om de sloop van de opstallen en bodemsanering van de PC Hoofdstraat 2.

Dekking

Per saldo zal in de begroting 2018 vanaf 2021 rekening gehouden moeten worden met een structurele last van € 213.900,-. De structurele lasten kunnen gedekt worden binnen de ruimte in begroting 2018 – 2021.

Bij de vaststelling van de begroting 2017 is een reserve IAP (Integraal Accommodatieplan) van € 2 miljoen gevormd. Doelstelling van de reserve is de eenmalige lasten als gevolg van projecten uit het IAP die direct effect hebben op het begrotingssaldo (met andere woorden niet geactiveerd mogen worden) te dekken. De sloopkosten van de opstallen en de sanering van PC Hoofdstraat 2 van in totaal € 175.000,- kunnen uit deze reserve worden gedekt. Na sloop en sanering van de PC Hoofdstraat 2 resteert in de reserve IAP een saldo van € 1.231.700,-. Hierbij is ook rekening gehouden met de afboekingen van restant boekwaarden van de kunstgrasvelden van RVVH en oude KCR waarvoor een separaat voorstel aan u is voorgelegd.

BTW

De gemeente verhuurt de sporthal en de sportzaal BTW belast en kostprijs dekkend aan het bedrijf, dat het beheer en de exploitatie van sportparken en binnensportaccommodaties doet. Deze sporthal zal overdag voornamelijk worden gebruikt door het basisonderwijs en in de avonden en weekenden door sportverenigingen. De BTW op de investeringen kan daarom niet voor volledige 100% in aftrek gebracht worden. De investering wordt inclusief BTW geraamd.

Zodra de exacte verdeling tussen uren basisonderwijs en uren sportverenigingen en andere gebruikers bekend is, kan bepaald worden welk deel van de BTW alsnog aftrekbaar is. Mogelijk dat hierdoor een klein percentage van de BTW toch in aftrek kan worden gebracht.

De investeringen ten behoeve van de buitenruimte kunnen volgens de huidige wet- en regelgeving bij het BTW compensatiefonds worden geclaimd en zijn dus geen kosten voor de gemeente. De kredieten met betrekking tot de herinrichting van de buitenruimte en de aanleg van de parkeerplaatsen worden derhalve zonder BTW geraamd.

Juridische zaken

Voor de nieuwbouw van de sporthal moet het bestemmingsplan worden aangepast. Er wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen genoeg mogelijkheden zijn om de sporthal te bouwen en de benodigde herinrichting van de buitenruimte mogelijk te maken. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in januari 2019 aan uw raad worden voorgelegd.

Eerder heeft de raad van de gemeente Ridderkerk, tijdens de vergadering van 10 september 2015, in het kader van de Wet markt en overheid, een lijst met economische activiteiten vastgesteld welke in het algemeen belang worden verricht. Op die lijst zijn ook een aantal sportaccommodaties opgenomen. Als de nieuwe Sporthal gebouwd is, zal het raadsbesluit van 10 september 2015 moeten worden aangevuld.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsambitie is een energieneutraal en duurzaam sportcomplex. Voor energie betekent dit een minimale energieprestatie van nul (EPC 0). De duurzaamheidsambitie op het gebied van milieu, gezondheid, afval, materialen en dergelijke wordt in het programma van eisen vastgesteld. Dit betekent dat in het hele proces van programma van eisen tot en met de bouwfase zowel de EPC als de ambities van een duurzaamheidscertificaat centraal staan.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De omgevingsanalyse wijst uit dat de volgende partijen in dit project belangrijk zijn.

- De organisatie, die de binnensportaccommodaties beheert en exploiteert.
- Sportverenigingen, die gebruik maken van de sporthal Drievliet, gymzaal Da Costalaan en gymzaal PC Hoofdstraat.
- Sportverenigingen, die gebruik gaan maken van de sporthal in de avonden en het weekend.
- Onderwijsinstellingen, die gebruik maken van de sporthal.
- De bewoners van PC Hoofdstraat 1, Molensteeg 34 en Molensteeg 36.
- Wijkoverleg Centrum.

Per fase wordt bekeken op welke manier deze partijen worden betrokken.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1: Inpassingstekening nieuwe sporthal

Bijlage 2: Raadsbesluit kenmerk 1275091