



Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitkomst inpassingsstudie Gemini op Sportpark Ridderkerk	Commissie: Samen leven en Samen wonen 30 november 2017	BBVnr: 1275092
Portefeuillehouder: V.A. Smit, T. Keuzenkamp – van Emmerik	Gemeenteraad: 14 december 2017	Raadsvoorstelnr.: 1275797
e-mailadres opsteller: j.bos@bar-organisatie.nl		

Onderwerp

Uitkomst inpassingsstudie naar nieuwe locatie voor Gemini College op Sportpark Ridderkerk.

Geadviseerde beslissing raad

1. De vervangende nieuwbouw van de Gemini (inclusief twee sportvloeren) te realiseren op de locatie van het huidige kunstgrasveld van RVVH aan de Populierenlaan naast de Fakkels op Sportpark Ridderkerk.
2. Het Sportpark Ridderkerk opnieuw in te richten.
3. Het college opdracht te geven de nieuwbouw Gemini en herinrichting Sportpark Ridderkerk voor te bereiden en te realiseren.
4. In 2018 een investeringskrediet van € 7.873.052,- inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en de bouw van de nieuwbouw Gemini (prijsspeil 1 januari 2017).
5. In 2018 een aanvullend krediet van € 750.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de locatie gebonden aspecten van de nieuwbouw Gemini.
6. In 2018 een investeringskrediet van € 2.000.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en de bouw van de nieuwbouw van de sportzaal (2 sportvloeren).
7. In 2018 een investeringskrediet van € 4.300.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de herinrichting van Sportpark Ridderkerk.
8. Voor de volgende kosten budget beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve IAP.
 - a) € 136.000 afschrijvingslasten boekwaarde per 1-1-2019 te verwijderen kunstgrasveld RVVH.
 - b) € 101.300 afschrijvingslasten boekwaarde per 1-1-2019 te verwijderen kunstgrasveld KCR.
9. Het college opdracht te geven de financiële consequenties voor de begroting 2018 te verwerken in de eerstvolgende tussenrapportage 2018.

Inleiding

In februari 2017 stelden wij de startnotitie locatiestudie nieuwbouw Gemini op Sportpark Ridderkerk vast. Hierover informeerden wij u met een raadsinformatiebrief d.d. 16 februari 2017 (kenmerk: 1181136).

Door het bestuur van het Gemini college is voor het programma voorzieningen huisvesting onderwijs 2018 een formeel verzoek voor de vervangende nieuwbouw ingediend. Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten deze voorziening te plaatsen op het programma huisvestingsvoorzieningen onderwijs 2018. U bent hierover geïnformeerd met onze brief van 11 oktober 2017.

Beoogd effect

Het uiteindelijke doel is dat de onderwijshuisvesting van de Gemini toekomstbestendig is en de (her)inrichting van het sportpark Ridderkerk zodanig wordt vormgegeven dat deze voor zowel de middellange als de lange termijn een toekomstbestendige basis vormt voor voetbalvereniging RVVH en het beoefenen van schoolporten.

Relaties met beleidskaders:

Het Integraal Accommodatieplan Ridderkerk.

Omgevingsvisie Ridderkerk.

Milieu- en duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020.

Kadernota Bewegend Verbinden.

Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting, Ridderkerk 2015.

Argumenten

- 1.1. *Deze locatie op het Sportpark is gekozen na afweging van verschillende aspecten.*
Er waren twee locaties op het Sportpark in beeld. Een locatie langs de Sportlaan tegenover het Maxima-college en de locatie aan de Populierenlaan naast de Fakkels. Er is gekeken naar de volgende aspecten: Omgevingsvisie Ridderkerk, fietsroutes, openbaar vervoerhaltes en looproutes vanaf de haltes, ontsluiting, parkeren, landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige inpassing, wensen van RVVH en exploitant sportpark. Het inpassen van de Gemini op deze locatie heeft de minste ruimtelijke impact op het Sportpark en op de omgeving van het Sportpark.
- 1.2. *De locatie ligt op een punt dat in de Omgevingsvisie als “typerende entree” is aangegeven.*
De opgave voor dit punt is om het een herkenbare identiteit te geven, waardoor passanten een gevoel van herkenning hebben en dat ze weten waar ze zijn. Dit vraagt om een analyse van het gebied en de identiteit ervan. Deze analyse moet worden doorvertaald in het ontwerp van het nieuwe gebouw en de omgeving van het gebouw.
- 1.3. *De rotonde bij de parkeerplaats van de Fakkels biedt een goede ontsluiting voor autoverkeer.*
Voor het parkeren kunnen de leraren en bezoekers van het Gemini gebruik maken van de grote parkeerplaats bij de Fakkels, die op loopafstand ligt van de nieuwe Gemini. Er zullen hier 36 extra parkeervakken worden gerealiseerd.
- 1.4. *Er hoeft hierdoor geen tijdelijke huisvesting voor de leerlingen van het Gemini te worden gerealiseerd.*
De leerlingen kunnen gebruik blijven maken van het huidige Gemini-gebouw totdat hun nieuwe gebouw klaar is.
- 2.1. *U geeft hiermee het Sportpark Ridderkerk een toekomstbestendige en optimale invulling.*
In bijlage 1 vindt u de nieuwe indeling van het Sportpark. De velden van RVVH liggen meer gebundeld ten opzichte van de kantine van RVVH. Hierdoor blijft het complex van RVVH compact en overzichtelijk. Ook is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het pupillenvoetbal en de groei van het aantal leden bij het damesvoetbal.
- 2.2. *Het Sportpark is aan vernieuwing toe.*
RVVH heeft aangegeven zelf ook te willen investeren in het vernieuwen en vergroten van de eigen clubaccommodatie als de gemeente investeert in het Sportpark. RVVH gaat na het raadsbesluit kijken op welke manier zij hun eigen accommodatie kunnen vernieuwen en vergroten. De metamorfose van het Sportpark biedt in die zin voor hen ook een nieuwe impuls.
- 2.3. *De groenstructuur op en rondom het Sportpark is verouderd.*
De hele groenstructuur op en rondom het Sportpark wordt aangepakt. De bomen van slechte kwaliteit worden vervangen door nieuwe en er wordt een duidelijkere en kwalitatief betere groenstructuur op en rond het Sportpark aangelegd.
- 2.4. *Tijdens de zomermaanden wordt overlast ervaren op het Sportpark van bezoekers, die naar het zwembad willen, maar niet naar binnen kunnen om verschillende redenen.*
Er worden hekwerken rondom het Sportpark en het zwembad geplaatst om ongewenste bezoekers van het zwembad en Sportpark zoveel als mogelijk tegen te houden.
- 3.1. *Dan starten wij met de voorbereiding en uitvoering van de verschillende onderdelen.*
- 4.1. *De voorbereiding en realisatie van de Gemini kan dan worden uitgevoerd.*

- 5.1. *Er zijn locatiegebonden aspecten waarvoor extra budget nodig is.*
De Rotterdamseweg veroorzaakt een behoorlijke geluidbelasting op de gevel van het gebouw. Het gebouw zal moeten worden uitgevoerd met een dove gevel. Dit brengt extra kosten met zich mee. Aan de Rotterdamseweg-kant kunnen om die reden geen ramen worden geopend. Dit heeft ook effect op de benodigde luchtverversing van de ruimten aan die zijde van het gebouw. Er zal extra mechanische ventilatie nodig zijn. Dit werkt kostenverhogend.
- 6.1. *De voorbereiding en realisatie van de sportzaal kan dan worden uitgevoerd.*
- 7.1. *De herinrichting van het Sportpark kan dan worden uitgevoerd.*
- 8.1. *Door het afschrijven van de verschillende boekwaarden blijft de balans actueel.*
Om te zorgen dat er geen activa op de balans staat, die niet meer aanwezig is, moet de restantboekwaarde van de te slopen en te verwijderen faciliteiten in één keer worden afgeboekt.
- 9.1. *De financiële consequenties voor de begroting 2018 en verder worden geborgd.*

Overleg gevoerd met

Er is gesproken met het schoolbestuur OZHW, voetbalvereniging RVVH en Stichting Sport en Welzijn in haar rol als (huidig) beheerder en exploitant van het Sportpark en het Zwembad.

Kanttekeningen

- 1.1. *Het oversteken van de kruising Rotterdamseweg-Populierenlaan brengt mogelijke risico's met zich mee.*
Uit de ongevalregistratie blijkt dat er in de periode 2007 - 2015 geen ongevallen met langzaam verkeer op deze kruising geregistreerd zijn. Wel geeft dit kruispunt risico's, vanwege de omvang en de snelheden van het autoverkeer. Dit is ongeacht de komst van de Gemini naar die locatie. Onderzoek toont aan dat langzaam verkeer door het aanpassen van de regeling van de verkeersinstallatie met grote groepen kan oversteken, zonder dat dit grote gevolgen heeft voor de doorstroming en de verkeersafwikkeling van het overige verkeer (auto en openbaar vervoer).
- 1.2. *De looproutes van de bushaltes aan de Sportlaan en Rotterdamseweg zijn erg lang, waardoor leerlingen, die de kortste route willen kiezen, over het Sportpark gaan lopen.*
Daarom komt er een voetpad langs het Sportpark. Dit voetpad is een korte looproute vanaf de Sportlaan. Hiermee wordt voorkomen dat leerlingen zelf een korte looproute kiezen over het Sportpark.
- 1.3. *De locatie tegenover het Maxima-college is ook een mooie locatie.*
Deze locatie heeft de volgende nadelen:
- Er moet een rotonde worden aangelegd op de kruising Koninginneweg-Sportlaan als ontsluiting voor de Gemini.
 - De parkeerplaats bij de Fakkels kan niet worden gebruikt voor het parkeren, omdat deze te ver weg is. Er zullen dus extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.
 - De velden van RVVH liggen dan niet meer compact en gebundeld bij elkaar.
- 4.1. *Dit krediet is naar verwachting onvoldoende om een kwalitatief goed gebouw te realiseren.*
De voorgestelde investering in nieuwbouw van het Geminicollege is gebaseerd op de normbedragen zoals deze zijn opgenomen in de Verordening van de gemeente en zijn daarmee op dit moment leidend.
De bouwkosten voor onderwijshuisvesting staan echter zeer onder druk van onder andere algemene prijspeilaanpassingen, kwaliteitsnormen (klimaat) en energienormen (BENG in 2020). Te verwachten is dat deze ontwikkelingen zullen leiden tot aanpassing van de normbedragen door de VNG en daarmee tot hogere investeringsbedragen. Daarbij moet worden gedacht aan verhogingen in de richting van 35%. Hiervoor moet wel de Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting worden aangepast.

- 8.1. *De afschrijving van de boekwaarden van huidige Gemini is niet meegenomen in dit voorstel.*
Deze kosten worden meegenomen bij de nog te openen grondexploitatie voor de ontwikkeling van de huidige Gemini-locatie. Met ingang van 2016 zijn gemeenten vpb-plichtig. Gevolg hiervan is dat winstgevende grondexploitaties een vpb risico dragen. Om dit risico te minimaliseren, worden zoveel mogelijk kosten als toegestaan aan de grondexploitatie toegerekend. Op die manier minimaliseren we de (fiscale) winst.
- 8.2. *De sloopkosten van de huidige opstallen van de GEMINI zijn niet meegenomen in dit voorstel.*
Deze kosten worden meegenomen bij de nog te openen grondexploitatie voor de ontwikkeling van de huidige Gemini-locatie. Met ingang van 2016 zijn gemeenten vpb-plichtig. Gevolg hiervan is dat winstgevende grondexploitaties een vpb risico dragen. Om dit risico te minimaliseren, worden zoveel mogelijk kosten als toegestaan aan de grondexploitatie toegerekend. Op die manier minimaliseren we de (fiscale) winst.
- 8.3. *Een mogelijk positief exploitatieresultaat van de gebiedsontwikkeling op de huidige locatie is niet meegenomen in dit voorstel.*
De mogelijk opbrengst wordt op basis van eerste stedenbouwkundige schetsen geraamd tussen de € 3.000.000,- en € 5.000.000,- euro. De mogelijke kosten zijn ongeveer € 300.000 voor de sloop van de opstallen en € 177.000,- voor afschrijving van de boekwaarden per 1-1-2021. Daarnaast is het exploitatieresultaat afhankelijk van de definitieve stedenbouwkundige opzet en de economische ontwikkelingen op dat moment.

Uitvoering/vervolgstappen

Met het schoolbestuur van de Gemini samen wordt gestart met de voorbereiding van de bouw. Het bestemmingsplan wordt opgesteld en naar verwachting in januari 2019 ter besluitvorming aan de raad aangeboden. De bouwactiviteiten kunnen pas beginnen als het bestemmingsplan gewijzigd is en de omgevingsvergunning rond is. Naar verwachting start de bouw in 2019 en zal dit in 2020 worden opgeleverd.

Voor de metamorfose van het Sportpark geldt dat fasering van één en ander goed met RVVH moet worden afgestemd. De werkzaamheden kunnen pas starten als KCR verhuisd is naar de nieuwe locatie. Het streven is om de werkzaamheden in de zomer 2019 af te ronden.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

Voor de investeringen in een nieuwe locatie de Gemini, de sportzaal en het Sportpark Ridderkerk zijn volgende de kredieten nodig;

1. Nieuwbouw Gemini ad € 8.623.052 incl. BTW.

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

Nieuwbouw Gemini	Afschrijvingstermijn	krediet	gem. kapitaallast
Bouwkundig	40 jaar	5.173.831	166.500
Inrichting	20 jaar	1.293.457	74.200
Installaties	15 jaar	2.155.764	159.800
Totaal		8.623.052	400.500

2. Nieuwbouw Sportzaal ad € 2.000.000,- excl. BTW.

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

Nieuwbouw sportzaal	Afschrijvingstermijn	krediet	gem. kapitaallast
Bouwkundig	40 jaar	1.520.000	47.700
Inrichting	20 jaar	120.000	6.600
Installaties	15 jaar	360.000	25.000
Totaal		2.000.000	79.300

3. Aanpassingen van Sportpark Ridderkerk ad. € 4.300.000,- excl. BTW.

De kosten voor het aanpassen van het Sportpark zijn opgebouwd uit aanleg velden, verharding, speelveldinrichting, verlichting, drainage, riolering, kabels & leidingen e.d.

Buitensportaccommodaties	Afschrijvingstermijn	krediet	gem. kapitaallast
Ondergrond en inrichting terrein	20 jaar	3.900.000	223.700
Toplaag velden	10 jaar	400.000	43.100
Totaal		4.300.000	266.800

De totaal jaarlijks terugkerende kapitaallasten van het aanpassen van Sportpark Ridderkerk en de nieuwe Gemini bedragen gemiddeld € 746.600,- 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 rentekosten bedragen gedurende de looptijd van het project in 2018 en 2019 maximaal € 208.900,- (= 1,4% renteomslag over € 14.923.052,-). 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 het heringerichte sportpark in 2019 in gebruik genomen en de Gemini in 2020. Dit betekent dat vanaf 2020 rekening gehouden moet worden met de totale kapitaallasten van aanpassing van het sportpark. Vanaf 2021 zullen de ook volledige kapitaallasten van de nieuwbouw in de begroting opgenomen worden.

4. Incidenteel budget voor de afschrijving van de boekwaarden van de velden van KCR en RVVH van € 237.300,-

Omschrijving activa	Boekwaarde per 1-1-2019
Kunstgrasveld sportpark Ridderkerk grondwerk RVVH	99.600
Kunstgrasveld sportpark Ridderkerk inrichting RVVH	36.400
Kunstgrasvelden korfbalvereniging KCR	101.300
Totaal	237.300

Dekking

Na het verwijderen van de kunstgrasvelden in 2019 valt afgerond € 53.000 aan kapitaallasten vrij.

Per saldo zal in de begroting 2018 vanaf 2021 rekening gehouden moeten worden met een gemiddelde structurele last van € 693.600,- (€ 746.600,- minus € 53.000,-). 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. Het afboeken van de restant boekwaarde van de kunstgrasvelden van RVVH en oude KCR van in totaal € 237.300,- kunnen uit deze reserve worden gedekt. Na afboeken van de restant boekwaarde resteert in de reserve IAP een saldo van € 1.231.700,-. Hierbij is ook rekening gehouden met de sloop- en saneringskosten van de PC Hoofdstraat 2 waarvoor een separaat voorstel aan u is voorgelegd.

BTW

Nieuwbouw Gemini (VO): De investeringskredieten voor de bouw van de school worden inclusief BTW geraamd. Gemeenten hebben op grond van de Wet op het primair onderwijs en de Wet op het voortgezet onderwijs de plicht te voorzien in onderwijshuisvesting binnen de gemeentegrenzen.

Sportzaal bij de Gemini: De gemeente verhuurt de Sportzaal BTW belast en kostprijsdekkend aan het bedrijf, dat het beheer en de exploitatie van sportparken en binnensportaccommodaties doet. Deze sportzaal wordt tegen vergoeding gebruikt door het voortgezet onderwijs (Gemini) overdag en door sportverenigingen in de avonden en de weekenden. De BTW op de investeringen kan daarom voor de volledige 100% in aftrek gebracht worden.

Sportpark Ridderkerk: De gemeente verhuurt het Sportpark BTW belast en kostprijsdekkend aan het bedrijf, dat het beheer en de exploitatie van sportparken en binnensportaccommodaties doet. Dat betreffende bedrijf geeft vervolgens gelegenheid tot sportbeoefening. De BTW op de investeringen kan 100% in aftrek gebracht worden.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan moet hiervoor worden aangepast. Er wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen er genoeg mogelijkheden zijn om de sporthal te bouwen en de benodigde aanpassingen aan het Sportpark nu en in de toekomst 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 Gemini gebouwd is, zal het raadsbesluit van 10 september 2015 moeten worden aangevuld.

Duurzaamheid

De gemeente Ridderkerk stimuleert de inzet van duurzame producten en systemen. Indien deze inzet – op termijn – leidt tot exploitatievoordelen van de gebruiker (in dit geval het Gemini college), dan zullen de - extra - kosten hiervan voor rekening van de gebruiker komen.

Voor de Sportzaal geldt de gemeentelijke ambitie voor een energieneutraal en duurzaam sportcomplex. Voor energie betekent dit een minimale energiestaat 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 de 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.

- RVVH als gebruiker sportpark.
- OZHW als gebruiker van het nieuwe Gemini college en als gebruiker van de sportzaal overdag.
- De organisatie, die de sportparken en binnensportaccommodaties beheert en exploiteert.
- Sportverenigingen, die gebruik maken van de sportzaal in de avonden en het weekend.
- Onderwijsinstellingen, die gebruik maken van het sportpark.
- Wijkoverleg West.
- Bewoners wijk West en bewoners Dolfijnpark.

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

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1: Indelingstekening Sportpark Ridderkerk

Bijlage 2: Raadsbesluit kenmerk 1275798