



Startnotitie recreatiecentrum de Fakkel.

Wat willen we bereiken? (doel)

Besluitvorming om te komen tot planvorming voor een toekomstbestendig recreatiecentrum de Fakkel. Daartoe zal de raad een voorstel worden gedaan waarbij een voorkeursscenario zal worden voorgelegd.

Het uiteindelijke rapport zal bestaan uit een haalbaarheidsstudie van drie scenario's, zijnde: renovatie, renovatie in combinatie met nieuwbouw en volledige nieuwbouw. Hierbij is speciale aandacht voor verduurzaming, inclusiviteit en toegankelijkheid.

Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)

- Opstellen van een Programma van Eisen (PvE) van de verschillende stakeholders waaronder Sport Service Ridderkerk (SSR), doelgroepen, zwemclub Poseidon, Invaliden Sportvereniging Ridderkerk (ISR) en de diverse gebruikers van de sporthal. Welke wensen en behoeften bestaan er vanuit de verschillende stakeholders, de wijk, het bewegingsonderwijs en sportverenigingen en voldoet de huidige accommodatie hieraan?
- Bouwtechnisch onderzoek. Welke opties zijn er om de bestaande accommodatie te laten voldoen aan de huidige bouwtechnische en duurzaamheidseisen. Hoe verhoudt de investering zich tot het realiseren van (gedeeltelijke) nieuwbouw.
- Inzichtelijk maken van het huidige energieverbruik van de accommodatie en hoe deze zich verhoudt tot het energieverbruik van nieuwbouw dan wel gedeeltelijke nieuwbouw.
- Locatieonderzoek. Voldoet de huidige locatie aan de wensen en eisen van de verschillende stakeholders? Zijn er alternatieve locaties mogelijk/beschikbaar? Moeten de onderdelen (zwembad, sporthal, kantoren en horeca) te samen weer op 1 plek terecht komen? Zijn horeca en kantoren noodzakelijke functies?
- Onderzoekscenario naar renoveren en verduurzamen van de huidige accommodatie waarbij de functies sporthal, zwembaden en horeca op dezelfde locatie terugkomen.
- Onderzoekscenario naar renovatie in combinatie met nieuwbouw. Is het haalbaar om delen van het gebouw te renoveren en te verduurzamen en zo dus te behouden. Voor de delen van het gebouw waarvoor renovatie niet haalbaar is, wordt nieuwbouw - op de huidige dan wel een andere locatie - onderzocht.
- Onderzoekscenario nieuwbouw waarvoor onderzocht wordt of de verschillende functies gecombineerd moeten blijven of dat deze gesplitst kunnen worden over meerdere gebouwen op meerdere locaties.
- Voor ieder (haalbaar) scenario wordt een begroting opgesteld. De impact van de Omgevingswet wordt voor alle scenario's uitgewerkt.
- Middels participatie zullen de wensen en behoeften van inwoners van Ridderkerk worden onderzocht.

- Overleg voeren met de raad of raadscommissie over te maken keuzes over de scenario's, in ieder geval wanneer tijdens het onderzoekstraject blijkt dat een scenario niet realistisch is.

Waarom is het nodig?
(probleem)

Het recreatiecentrum verkeert over het algemeen in een verouderde bouwtechnische staat. Dit uit zich zowel in de kosten voor het onderhoud als het hoge energieverbruik

De exploitant heeft aangegeven dat de huidige accommodatie niet voldoet aan hun wensen en eisen. Zo is de hoeveelheid beschikbaar laag water voor het leszwemmen onvoldoende waardoor de wachttijd om te kunnen starten met leszwemmen groter wordt.

Voor de huidige accommodatie is een groot gedeelte van de energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter uitgevoerd. Daarnaast bestaat de verplichting om op natuurlijke vervangmomenten van bouwkundige of technische installaties te kiezen voor een duurzame variant waarbij een meer investering een langere terugverdientijd mag hebben. Conform de opgestelde Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) zullen de komende jaren een hoop ingrepen plaats moeten vinden met forse financiële consequenties.

Als de Omgevingswet in werking treedt, wordt de nieuwe regeling zwemwater van kracht. Op grond van de regelgeving bestaat de verplichting tot aanpassing van de installaties en bouwkundige voorzieningen.

Waarom moet het juist nu? (aanleiding)

Het onderzoek is één van de punten uit het collegeprogramma en daarmee een bestuurlijke wens.

Uit het Meerjarenonderhoudsplan is gebleken dat er voor 2023 een bedrag van € 700.000 moet worden geïnvesteerd in het gebouw ten behoeve van uitvoering van het planmatig onderhoud. De komende 10 jaar bedragen deze kosten € 4.800.000. Totdat duidelijk is wat de toekomst van het recreatiecentrum wordt, zal alleen het hoognodige onderhoud worden uitgevoerd.

Het afgelopen jaar zijn er diverse technische storingen geweest, welke te wijten zijn aan de ouderdom van de accommodatie.

De kantoren in dit gebouw zijn middels gebruiksovereenkomsten in gebruik gegeven aan maatschappelijk partners.

De exploitant geeft aan dat de energielasten voor het gebruik van het gebouw dusdanig hoog zijn dat deze niet gedekt kunnen worden door de inkomsten.

Waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

De exploitant (SSR) van het recreatiecentrum verhuurt de accommodatie(s) aan verschillende verenigingen en doelgroepen. In het PvE moeten ook de wensen en eisen van derden (gebruikers) worden opgenomen.

Het centrum bestaat uit de basisfuncties: sporthal de Fakkels, zwembad de Fakkels, horeca en maatschappelijke kantoorkantoren. Het onderzoek zal dan ook gesplitst moeten worden in deze vier functies.

Diverse onderwijsinstellingen maken gebruik van sporthal de Fakkels. Bij de realisatie moet er rekening mee gehouden worden dat scholen elders moeten sporten.

In het recreatiecentrum is horeca gevestigd. De huurder heeft aangegeven om in de nabije toekomst te willen gaan stoppen. Onderdeel van het onderzoek is de toekomst van de horeca in het recreatiecentrum.

Op het dak van de accommodatie liggen zonnepanelen. Deze zijn niet in eigendom van de gemeente maar in eigendom van de Groene stroom. Er moet rekening gehouden worden met contractuele voorwaarden.

In de directe omgeving liggen sportpark Reijerpark, sportpark Ridderkerk, sporthal de Wissel, sporthal de Reijerhal, sportzaal Gemini college.

Bij nieuwbouw / renovatie op hetzelfde plot moet het wedstrijdbad mogelijk een bepaalde periode dicht. Dit heeft als consequentie dat de zwemlessen niet, dan wel beperkt, door kunnen gaan of elders moeten worden gegeven. Als hiervoor geen oplossing wordt gevonden, kunnen de wachtlijsten voor zwemles oplopen.

Bij keuzes t.a.v. de locatie geldt dat het vigerende bestemmingsplan mede bepalend is voor de doorlooptijd.

In de nabije omgeving wordt het project "uitbreiding Gemini College/ Loods/ Gooth/ SLOR" gerealiseerd.

Gebruikers van recreatiecentrum de Fakkel maken gebruik van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw als de centrale parkeerplaats.

Gebruikers maken nu ook oneigenlijk gebruik van de parkeerplaatsen van ISR en invaliden. Ook moet er aandacht zijn voor de ontsluiting Sportlaan / Populierenlaan. Gebruikers geven aan dat hier regelmatig sprake is van gevaarlijke situaties.

In het verleden hebben zich calamiteiten voorgedaan. Veiligheid moet een centraal onderdeel zijn bij de scenario's van het onderzoek.

De ligweide grenst aan een perceel met zendmast.

Het gehele gebied heeft te maken met verzakkingen. Dit heeft gevolgen voor het leidingwerk in de grond welke mogelijk op spanning staan. Hiertoe is grondonderzoek noodzakelijk.

De kantoren in dit gebouw zijn middels gebruiksovereenkomsten in gebruik gegeven aan maatschappelijk partners.

Wat hoort niet bij dit project? (afbakening)

De daadwerkelijke bouwkundige- en planologische realisatie van het genomen besluit behoort niet tot dit project.

Betrokkenheid raad

Deze startnotitie is het startpunt waarin de raad betrokken wordt bij dit project. De raad zal op meerdere momenten worden geïnformeerd over de voortgang.

1. De raad ontvangt informatie die gevraagd is in motie 2022-36 in punt 1 onder 'verzoekt het college om' (zie bijgevoegde motie).
2. De commissie Samen wonen bespreekt deze informatie in de eerstvolgende reguliere commissievergadering na ontvangst of in een extra commissievergadering. De commissie geeft hierin richting aan over uitgangspunten, gebruikseisen en onderzoeksstudies. Gebruikseisen zijn keuzen voor onder meer type en omvang baden (al dan niet een wedstrijdbad of tropisch bad), al dan geen horeca, sporthal gedeelte en voor welke onderdelen andere locaties onderzocht kunnen worden.
3. Na ontvangst van de eerste informatie over de verschillende scenario's en aanpak van het vervolg bespreekt de commissie Samen wonen deze. De commissie wil inhoudelijk inzicht in de diverse scenario's die onderzocht worden, globaal inzicht in de te verwachten kosten(verschillen) en de mogelijkheid om keuzen te maken en bij te sturen in de verdere uitwerking van de scenario's.

Planning

Nr.	Werzaamheden	Wanneer
1	Bespreking startnotitie commissie Samen leven	9 maart 2023
2	Besluitvorming startnotitie raad	23 maart 2023
3	Verstrekken van de informatie die gevraagd is in motie 2022-36	april 2023
4	(Extra) Commissievergadering over verstrekte informatie nr. 3	mei 2023
5	Scenario-ontwikkeling	tweede helft 2023
6	Commissievergadering scenario's en vervolg	derde kwartaal 2023
7	Raadsvoorstel scenariokeuze	vóór zomerreces 2024

Financiën:

Voor het onderzoek is geld nodig. Er zullen specialistische bureaus worden ingehuurd om de onderzoeken uit te voeren. Gevraagd wordt om een onderzoeksbudget van € 150.000,-. Dit bedrag is onder te verdelen in:

Uitwerken Programma van Eisen renovatie	€ 5.000
Uitwerken Programma van Eisen nieuwbouw	€ 5.000
Verduurzamingsonderzoek renovatie scenario	€ 14.000
Grondonderzoek huidige locatie	€ 12.500
Locatie studies nieuwbouw scenario	€ 25.000
Calculatie en ontwerp scenario's renovatie, renovatie in combinatie met nieuwbouw of volledige nieuwbouw	€ 50.000
Advies kosten renovatie en nieuwbouw scenario	€ 38.500

Wie doet er mee?
(participatie)

Sportservice Ridderkerk
Adviseur zwembaden
Groenestroom

Poseidon
ISR
Horeca de Fakkel
Gebruikers recreatiecentrum de Fakkel
Inwoners Ridderkerk

Heeft het project raakvlakken met?
(ondersteuning)

Sport, onderwijs, Ruimtelijke ordening, Veiligheid, duurzaamheid

Communicatie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

Interne & externe capaciteit
Onderzoeksbudget

Heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

Het project heeft bestuurlijk draagvlak en geeft invulling aan het collegeprogramma 2022-2026 "Hart voor een toekomstig bestendig Ridderkerk".

Economische haalbaarheid: dit zal uitgewerkt worden in een investeringsbegroting en gebruikerslasten zoals de Meerjaren Onderhoudsplanning, energielasten en overige lasten. Deze komen tot uitdrukking in een Kostprijs dekkende huur berekening.

Bijlagen

N.v.t.



Motie recreatiecentrum De Fakkel

Inhoud van de motie

De gemeenteraad van Ridderkerk, bijeen ter bespreking van het voorstel van burgemeester en wethouders, tot compensatie van de exploitatie 2023 van Sport Service Ridderkerk;

overwegende dat:

1. Sportservice Ridderkerk (SSR) een tekort verwacht over het boekjaar 2023 dat ontstaat door onder andere de forse stijging van de energieprijzen;
2. daardoor een extra exploitatiebudget van € 1.270.000,- nodig is voor SSR, dat mogelijk nog hoger wordt wanneer de energietarieven van het contract van het recreatiecentrum in 2023 worden aangepast;
3. de hogere kosten vooral zichtbaar zijn in recreatiecentrum De Fakkel waar de verouderde installaties voornamelijk op gas draaien;
4. uit onderzoek is gebleken dat een sluiting van het recreatieve gedeelte van het zwembad van recreatiecentrum De Fakkel een nog negatiever saldo voor 2023 zal veroorzaken;
5. verwacht wordt dat ook na 2023 de energieprijzen hoog zullen zijn;
6. waardoor verwacht kan worden dat ook in de jaren na 2023 jaarlijks steeds extra exploitatiebudget nodig is;
7. momenteel door een deskundige partij onderzoek gedaan wordt naar mogelijkheden om recreatiecentrum De Fakkel te verduurzamen waarbij rekening wordt gehouden met terugverdientijden in relatie tot de verwachte resterende levensduur van de gebouwen;
8. het onderzoek in december 2022 wordt opgeleverd;
9. het recreatiecentrum bestaat uit diverse gebouwdelen die in verschillende jaren met grote tussenpozen zijn gebouwd;
10. het oudste deel intussen ongeveer 40 jaar oud is;
11. de komende jaren hoge kosten worden verwacht voor het onderhoud van het recreatiecentrum;
12. nieuwbouw mogelijk een aantrekkelijker alternatief is;
13. in het collegeprogramma staat dat er in 2023 een onderzoek gaat starten naar de toekomst van recreatiecentrum De Fakkel;

14. over de doelen, inhoud en reikwijdte van het onderzoek nog geen voorstel aan de raad is voorgelegd;

is van mening dat:

- a. de kosten van het hoge energieverbruik van recreatiecentrum De Fakkell aantonen dat een onderzoek naar de toekomst van het recreatiecentrum urgent is, zo snel mogelijk dient te worden opgestart en duurzaamheid daar een prominente rol in dient te spelen;
- b. zo snel mogelijk zicht dient te komen op een alternatief voor de hoge energiekosten en te verwachten hoge onderhoudskosten voor het recreatiecentrum;
- c. nieuwbouw mogelijk een meer toekomstbestendig en mogelijk goedkoper alternatief kan zijn, dan door te gaan in oude gebouwen met hoge energie- en onderhoudskosten;
- d. de raad niet tot in lengte van jaren bereid is om extra exploitatieruimte te geven voor hoge energie- en onderhoudskosten;

verzoekt het college om:

1. de raad direct na het beschikbaar komen van het onderzoek naar verduurzaming van het recreatiecentrum te informeren over de uitkomsten;
 - a. daarbij de raad ook te informeren over de verwachte meerjarige onderhoudskosten van het recreatiecentrum;
 - b. daarbij de raad op basis van globale kentallen inzicht te geven in de mogelijke exploitatiekosten van gehele of gedeeltelijke nieuwbouw van het recreatiecentrum
 - c. daarbij een overzicht te verstrekken van de financiële kosten en maatschappelijke opbrengsten van verduurzaming van de bestaande gebouwen of duurzame nieuwbouw;
2. daarna een aantal mogelijke scenario's op te stellen voor zowel nieuwbouw als (versnelde) renovatie, scenario's die voor zowel het huidige als eventueel toekomstige recreatiecentrum inzetbaar zijn, zodat al op kortere termijn zicht op lagere energiekosten kan worden geboden;
 - a. bij het opstellen van de scenario's creatief te zijn en out-of-the-box te denken en zowel de gebouwen als de installaties én de fasering van de realisatie te betrekken;
 - b. de raad over deze scenario's te informeren, op een zodanig moment dat daarover in februari een commissiebijeenkomst kan worden gehouden;
 - c. dat in deze commissiebijeenkomst de scenario's worden toegelicht en aan het college kan worden meegegeven welke meest wenselijke scenario's opgenomen dienen te worden in de startnotitie;
3. in de kalendermaand na deze commissiebijeenkomst de raad ter besluitvorming een startnotitie voor te leggen om te komen tot een masterplan voor de toekomst van het recreatiecentrum. Dit masterplan bevat de uiteindelijke keus voor een scenario.

4. bij het maken van toekomstplannen ook SSR en de huidige verenigingen te betrekken die gebruik maken van De Fakkel en inwoners van Ridderkerk te laten participeren;
5. bij plannen in geval van nieuwbouw in goed overleg een oplossing te vinden voor de belangen van De Groene Stroom voor de huidige zonnepanelen op het dak van De Fakkel;

en gaat over tot de orde van de dag.

De raadsleden,

Anton Rottier, SGP

Lucien Westbroek, Partij 18PLUS

Erna de Wolff, ChristenUnie

Linda Klaver, VVD

Richard Swarttouw, Leefbaar Ridderkerk

Cora van Vliet, Echt voor Ridderkerk

Ton Overheid, CDA

Algemene informatie

Betreft raadsvoorstel nr. 633525

Behandeld in de raadsvergadering van 15 december 2022

Samenvatting

Onderwerp is masterplan toekomst recreatiecentrum De Fakkel

Het college wordt verzocht een aantal stappen te nemen om te komen tot een door de raad vast te stellen masterplan toekomst recreatiecentrum De Fakkel. Een van die stappen is het voorleggen van verschillende scenario's variërend van renovatie tot nieuwbouw.

Uitslag stemming

De motie is aangenomen

Stemverhouding

Voor: 26 (SGP, Partij 18PLUS, ChristenUnie, VVD, Leefbaar Ridderkerk, Echt voor Ridderkerk, CDA, Bo1, PvdA/GROENLINKS)

Tegen: 0