



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.

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 wachtlijst 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 Fakkel, zwembad de Fakkel, horeca en maatschappelijke kantooruimte. Het onderzoek zal dan ook gesplitst moeten worden in deze vier functies.

Diverse onderwijsinstellingen maken gebruik van sporthal de Fakkel. 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.

Planning

Nr.	Werkzaamheden	Wanneer
1	Bespreking startnotitie commissie Samen leven	9 maart 2023
2	Besluitvorming startnotitie raad	23 maart 2023
3	Scenario ontwikkeling	Tweede helft 2023
4	Raadsvoorstel scenario keuze	Voor 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 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.