

Raadsvoorstel

Onderwerp: projectopdracht nieuwbouw sporthal Zeewijk- Nieuw Helmduin



Datum raadsvergadering	22 september 2011	Portefeuillehouder	Ir. A.V. Baerveldt
Datum Carrousel	21 juni 2011	Ambtenaar	F. van Geldorp/ PD/ Sportzaken
Raadsvoorstelnummer	R11.051	Telefoonnummer	0255-567665
Registratienummer	B11.0240	E-mailadres	fgeldorp@velsen.nl

(Publieks)samenvatting

In opdracht van de gemeente Velsen heeft een adviesbureau onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de kosten van renovatie en aanpassing enerzijds en die van nieuwbouw van sporthal Zeewijk anderzijds. Er zijn 3 verbouwvarianten en 1 nieuwbouwvariant onderzocht. Uit de resultaten en conclusies van de rapportage blijkt dat nieuwbouw van sporthal Zeewijk de beste optie is. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten deze optie over te nemen en de keuze voor nieuwbouw van sporthal Zeewijk ter instemming aan de gemeenteraad voor te leggen. Tevens overlegt het college met het schoolbestuur Bijzonder Basisonderwijs Velsen (BBV) over de mogelijkheden de bouw van de sporthal te combineren met nieuwbouw voor basisschool De Zandloper.

Voorgesteld besluit

Te kiezen voor nieuwbouw van de sporthal Zeewijk met voorkeur voor een combinatie met nieuwbouw voor basisschool de Zandloper.

Inleiding

In de multifunctionele accommodatie (mfa) die centraal stond in de planontwikkeling van Groot Helmduin waren twee basisscholen en een nieuwe sporthal opgenomen. De gemeenteraad heeft echter in november 2009 besloten dat de realisatie en exploitatie van de mfa (financieel) niet haalbaar was en het project stop te zetten. De raad heeft daarbij wel aangegeven dat huisvesting van de scholen de hoogste prioriteit dient te krijgen. Voor de sporthal Zeewijk werd renovatie als uitgangspunt geformuleerd, tenzij door nader onderzoek zou blijken dat nieuwbouw een betere optie is. In dit verband is tevens gevraagd te kijken naar de mogelijkheden en voordelen van combinatie met de nieuwbouw van basisschool De Zandloper.

In de nota Sportaccommodaties 2010-2015, "Accommodatiebeleid voor sportief Velsen", vastgesteld door de gemeenteraad (december 2009) is de planvorming voor sporthal Zeewijk als actiepuntpunt voor 2010 beschreven. Het college heeft dit proces met enige vertraging vervolgens als speerpunt in de begroting van 2011 opgenomen.

Maart jl. heeft Velsen Lokaal een initiatief raadsvoorstel ingediend met als strekking te kiezen voor renovatie van de sporthal. Dit voorstel is niet overgenomen en raadsbreed is bij het college aangedrongen snel met vervolgstappen te komen voor de ontwikkeling van het plangebied Nieuw Helmduin met prioriteit voor basisschool en sporthal. De Wethouder Sport, recreatie en toerisme e.a. heeft de raad toegezegd rond de zomer 2011 met een integraal plan van aanpak te komen.

Aan BBN adviseurs is gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden en kosten van

renovatie versus nieuwbouw van sporthal Zeewijk en dit onderzoek is ondertussen afgerond.

Aanpak en conclusies onderzoek:

Voor het onderzoek zijn 3 verbouwvarianten en 1 nieuwbouwvariant onderzocht, te weten:

- variant 1: vernieuwbouw bestaande hal (kaal-model);
- variant 2: vernieuwbouw bestaande hal en toevoeging extra kleedruimten (plus-model);
- variant 3: vernieuwbouw bestaande hal, spiegelen kleedkamers en kantine (kantel-model);
- variant 4: nieuwbouw sporthal.

Sporthal Zeewijk (1969) is na ruim 40 jaar aan het eind van zijn levensduur en voldoet niet meer aan de ruimtelijke en functionele eisen die ten aanzien van multifunctioneel (sport-)gebruik worden gesteld. Ook zijn de actuele eisen die aan de hygiëne, sportveiligheid, brandveiligheid, toezicht, sociale veiligheid, arbeidsomstandigheden en aan de toegankelijkheid voor mensen met een beperking gesteld worden een stuk hoger dan waaraan de huidige sporthal kan voldoen.

Keuze voor nieuwbouw:

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat nieuwbouw de meest geschikte optie is. Door een nieuwe sporthal te realiseren kan het beste worden voldaan aan alle ruimtelijke, functionele en technische eisen die anno 2011 gesteld worden. Een nieuwe voorziening die weer circa 40 jaar bouwkundig en functioneel mee kan. Na verbouw blijft ondanks grootschalige renovatie en verschillende aanpassingen toch sprake van een verouderde voorziening met een slechte in pandige logistiek.

Nieuwbouw van de sporthal blijkt financieel gunstiger te zijn dan ver(nieuw)bouwen. De investeringskosten liggen lager en de exploitatie pakt bij een nieuwe sporthal meerjarig/structureel gunstiger uit. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de jaarlijkse vrijval van onderhoudskosten in de voorziening onderhoud gebouwen, het wegvallen van exploitatie- en kapitaallasten van de Kruisbergzaal (sluiten), het integreren van een nieuwe gymzaal in de sporthal en een substantiële reductie van de energiekosten. Bij nieuwbouw op een andere plek, naast de huidige sporthal hoeven geen kosten gemaakt te worden voor een tijdelijke voorziening voor de sportgebruikers en het bewegingsonderwijs. De kosten hiervoor worden geraamd op circa 0,5 miljoen. De oude hal kan dienst blijven doen tot de nieuwe in gebruik wordt genomen.

Een ander voordeel van nieuwbouw ten opzichte van verbouw is dat de positionering, de verschijningsvorm c.q. uitstraling van de sporthal en directe omgeving geoptimaliseerd kan worden. Ook is er meer synergie te bereiken door koppeling of fysieke integratie met nieuwbouw van basisschool De Zandloper. Eén bouwstroom kan bovendien kostenverlagend werken en beperkt de overlast tijdens de bouw. Op dit moment is er sprake van de nodige “verarming” van opstallen en ruimte (sporthal, voormalig instructiebad, gravelveld, parkeerplaats, begroeiing, enz.), die node aangepakt moet worden.

Vervolg:

- De keuze voor nieuwbouw van de sporthal wordt aan de raad voorgelegd (sessie 21 juli 2011);
- Projectopdracht: na besluitvorming over nieuwbouw geeft het college opdracht om een integraal projectplan op te stellen; een projectteam wordt gevormd.
- Met het schoolbestuur van basisschool De Zandloper wordt overlegd over een gezamenlijke aanpak.

Beoogd maatschappelijk resultaat

We hebben als doel een sporthal Zeewijk te bouwen die:

- plaats biedt aan verschillende gebruikersgroepen te weten aan diverse takken van sport (recreatief, wedstrijden, trainingen) en aan het bewegingsonderwijs, de buitenschoolse opvang, evenementen en aan overige activiteiten;
- voldoet aan onze normen en eisen ten aanzien van duurzaamheid en energieverbruik die een stuk hoger zijn dan in de huidige situatie;
- zowel in pandig als ook in de directe omgeving (sociaal) veilig is;
- een bijdrage levert aan de verfraaiing en uitstraling van het gebied Nieuw Helmduin en daarmee aan een moderne wijk Zeewijk;
- mede invulling geeft aan een wijk met groen, speel- en sportfaciliteiten waar men goed en veilig kan bewegen, spelen en sporten (“bewegingslandschap”);

Kader

- Nota sportaccommodaties 2010-2015 ‘Accommodatiebeleid voor sportief Velsen’;
- Begroting 2011, Programma 6 Sport.
- Artikel 169 Gemeentewet.

Argumenten

- De indeling en inrichting van de sporthal dient te voldoen aan actuele eisen van bouwen, functionaliteit (NOC*NSF: bijvoorbeeld t.a.v. afmetingen, licht, sportvloer) akoestiek, hygiëne en veiligheid, te vertalen in het functioneel- en het technisch programma van eisen (PVE);
- Een nieuwe sporthal kan volledig voldoen aan ons PVE, de verbouwvarianten (feitelijk vernieuwbouw) kunnen dat niet of in veel mindere mate; verbouwvarianten hebben diverse nadelen: functioneel, bouwtechnisch, logistiek, exploitatie, ruimtelijke omgeving, e.d.
- Bij volledige nieuwbouw kan een optimale sporthal worden ontworpen, geschikt voor alle gebruikersgroepen (zie maatschappelijk resultaat); tevens kan de toegankelijkheid voor gehandicapten vergroot worden, o.a. door de niet verdiepte speelvloer;
- De investeringskosten van nieuwbouw liggen lager dan bij de verbouwvarianten. Bovendien is een tijdelijke sporthal tijdens de bouw (op een andere plek dan de huidige hal) niet nodig;
- De energiekosten voor nieuwbouw liggen tot 60% lager dan de energiekosten van de bestaande sporthal. Deze verlaging komt niet alleen voor rekening van betere isolatiewaarden van vloer-, gevel- en dakelementen en energiezuinige installaties, maar ook door compact bouwen en de juiste oriëntatie van gevels in relatie tot achterliggende functies. Tevens wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van zonnepanelen en warmte-en koudeopslag.
- Bij nieuwbouw worden de onderhoudskosten tot een minimum beperkt door de toepassing van moderne, duurzame en onderhoudsarme materialen;
- Door het indelen van de speelruimte in 3 segmenten, dat bij nieuwbouw het beste kan worden gerealiseerd, is meervoudig gebruik van de sporthal mogelijk. Dit zal de bezetting en daarmee de exploitatie van de sporthal ook voor de langere termijn ten goede komen;
- Door het meervoudig gebruik van de sporthal hoeft de verouderde Kruisberg(gym)zaal niet te worden gerenoveerd en kan worden afgestoten. Geeft een positief structureel effect op de exploitatiebegroting van sport; tevens komt een locatie beschikbaar voor herbestemming;
- Nieuwbouw geeft de beste mogelijkheden voor een optimale invulling van het plangebied bij samenwerking c.q. fysieke integratie met de nieuwbouw van basisschool De Zandloper. Deze school geeft aan een sportief brede school te worden;
- Nieuwbouw geeft een betere uitstraling en de entree in het bijzonder krijgt een meer uitnodigend en herkenbaar karakter; tevens kan door nieuwbouw de ruimte die vrijkomt door de sloop van de oude hal het straatbeeld van de Planetenweg opgewaardeerd worden;
- Samenvatting en beoordelingstabel van de rapportage BBN 7 april 2011 (pag. 5 t/m 7).

Maatschappelijk draagvlak

Nieuwbouw komt naar verwachting beter tegemoet aan de wensen van de huidige en (potentieel) nieuwe gebruikers van de sporthal. De indeling van de sporthal is functioneel optimaal en voldoet aan alle (sociale) veiligheidseisen die op het gebied van sportbeoefening en onderwijs.

In het vervolgproces zullen de gebruikers en andere belanghebbenden betrokken worden. Ook met de bewoners van de wijk, die bijvoorbeeld belang hebben bij de verkeersinrichting, de parkeervoorzieningen en de invulling van de planlocatie als geheel, zal goed moeten worden gecommuniceerd.

Financiële consequenties

Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden. In het vervolgproces wordt de financiering nader uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd. Het effect op de (meerjarige) exploitatie van de sporthal wordt hierbij in beeld gebracht.

Een eerste berekening geeft aan dat de realisatie van nieuwbouw financieel haalbaar is. De kosten voor een nieuwe sporthal (exclusief school) worden op dit moment geraamd op € 3.900.000,- totaal inclusief sloopkosten oude sporthal, inrichting, ontwikkel- en advieskosten, bijkomende kosten en 10% onvoorzien. De huidige sporthal is nagenoeg afgeschreven als de nieuwe wordt opgeleverd.

Voor Nieuw Helmduin is een provinciale subsidie (ISV) beschikbaar ter hoogte van 455.981 waarbij bij de aanvraag is aangegeven dat de gemeente dit wil inzetten voor een integrale aanpak voor sport (sporthal) onderwijs (brede school) en bodemsanering.

De aanloopkosten worden gedekt uit de reeds voorhanden Reserve voorbereidingskrediet Groot/Nieuw Helmduin ter grootte van € 40.000,-.

Velsen, 21-06-2011

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind