



# Ontwikkelingsplan

Clusterprojecten Sport- en  
ontspanningsaccommodaties

De Brinkhoeve – Wegwijzer – Sportpark Albrandswaard

Kaders voor uitwerking in Ontwerpfase



Datum: 10 juli 2014

Auteurs: ir. Jurgen Arts – Projectleider Gemeente Albrandswaard | Vastgoedvraag  
Jelmer Blom MSRE – Planeconoom Gemeente Albrandswaard | Urban Reality

Status: **Definitief**

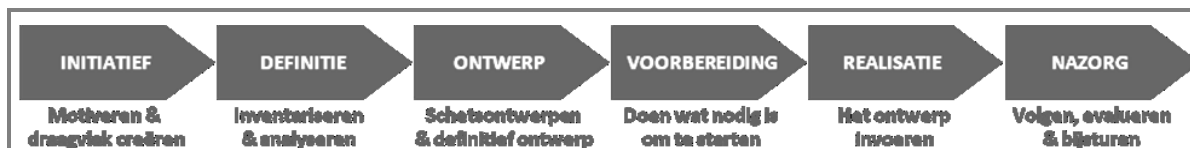
# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>LEESWIJZER .....</b>	<b>3</b>
1.1	TEN GELEIDE .....	3
1.2	OVERZICHT EN SAMENHANG RELEVANTE STUKKEN .....	3
<b>2</b>	<b>INLEIDING EN ACHTERGROND.....</b>	<b>4</b>
2.1	INLEIDING .....	4
2.2	ACHTERGROND .....	4
<b>3</b>	<b>DE BRINKHOEVE .....</b>	<b>5</b>
3.1	GEADVISEERDE BESLISSING IN RAADSVORSTEL .....	5
3.2	PROGRAMMA VAN EISEN .....	5
3.3	RUIMTELIJK .....	6
3.4	PLANOLOGISCH .....	6
3.5	JURIDISCH.....	6
3.6	FINANCIEEL .....	7
3.7	RISICOBEBEERSING .....	8
3.8	PLAN VAN AANPAK ONTWERPFASE.....	9
<b>4</b>	<b>KLEPPERWEI/ ZWALUWENLAAN .....</b>	<b>10</b>
4.1	GEADVISEERDE BESLISSING IN RAADSVORSTEL .....	10
4.2	PROGRAMMA VAN EISEN .....	10
4.3	RUIMTELIJK .....	10
4.4	PLANOLOGISCH .....	11
4.5	JURIDISCH.....	11
4.6	FINANCIEEL .....	11
4.7	RISICOBEBEERSING .....	12
4.8	PLAN VAN AANPAK VERVOLG .....	12
<b>5</b>	<b>DELTA/ SPORTPARK ALBRANDSWAARD.....</b>	<b>13</b>
5.1	GEADVISEERDE BESLISSING IN RAADSVORSTEL .....	13
5.2	PROGRAMMA VAN EISEN .....	13
5.3	RUIMTELIJK .....	13
5.4	PLANOLOGISCH .....	14
5.5	JURIDISCH.....	14
5.6	FINANCIEEL .....	15
5.7	RISICOBEBEERSING .....	15
5.8	PLAN VAN AANPAK ONTWERPFASE.....	16
<b>6</b>	<b>OVERIGE .....</b>	<b>17</b>
6.1	BEHEER- EN EXPLOITATIEORGANISATIE .....	17
6.2	DAKEN NIEUWBOUW TER BESCHIKKING ENERGIECOÖPERATIE.....	17

# 1 Leeswijzer

## 1.1 Ten geleide

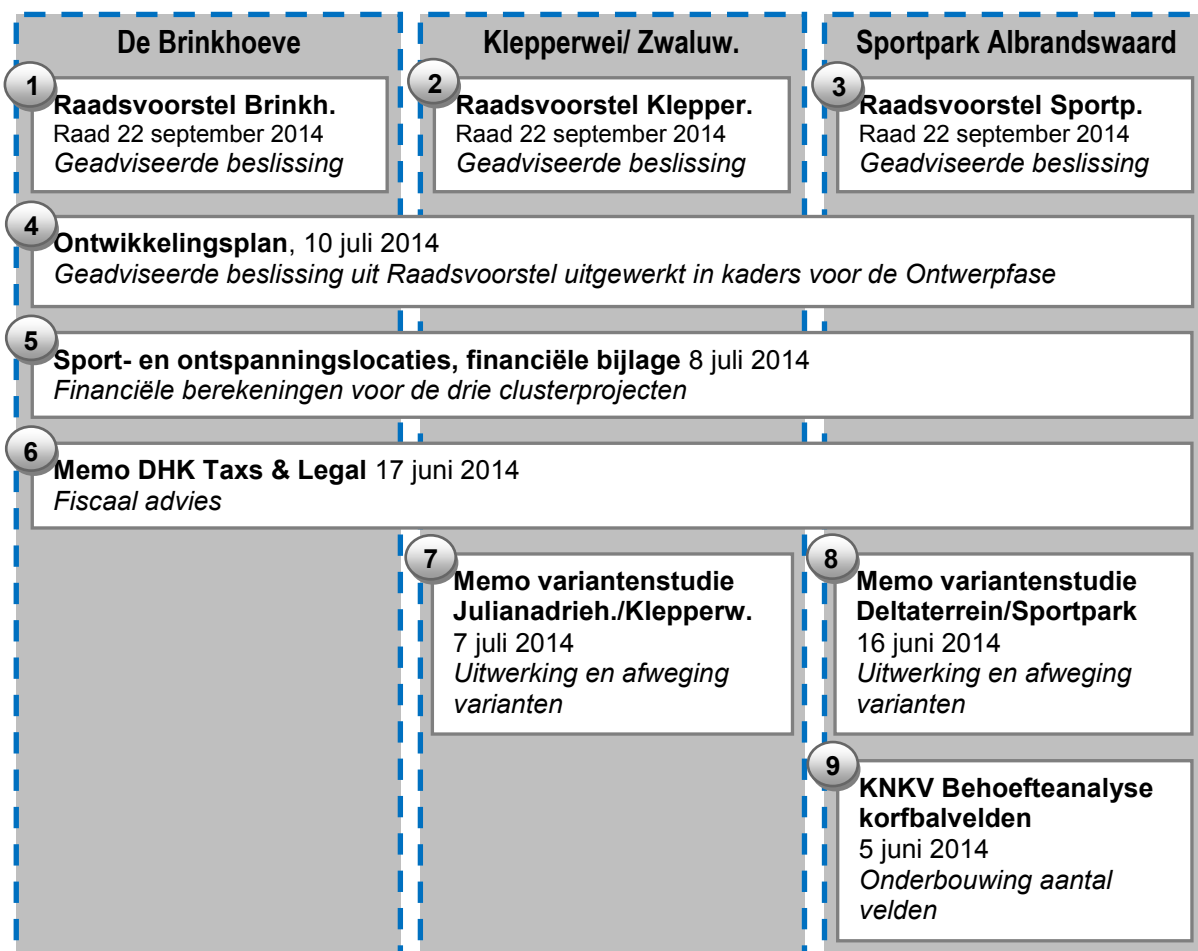
Dit Ontwikkelingsplan dient in samenhang met het Raadsvoorstel (raadsvergadering 22 september 2014) te worden gelezen. Het doel van dit Ontwikkelingsplan is vanuit de geadviseerde beslissing/plannen in het raadsvoorstel, de kaders te geven voor uitwerking van die plannen in de ontwerpfase.



Overzicht projectfasering

## 1.2 Overzicht en samenhang relevante stukken

Diverse andere stukken relevant. Voor het overzicht is de samenhang tussen alle stukken hieronder gevisualiseerd.



Overzicht stukken

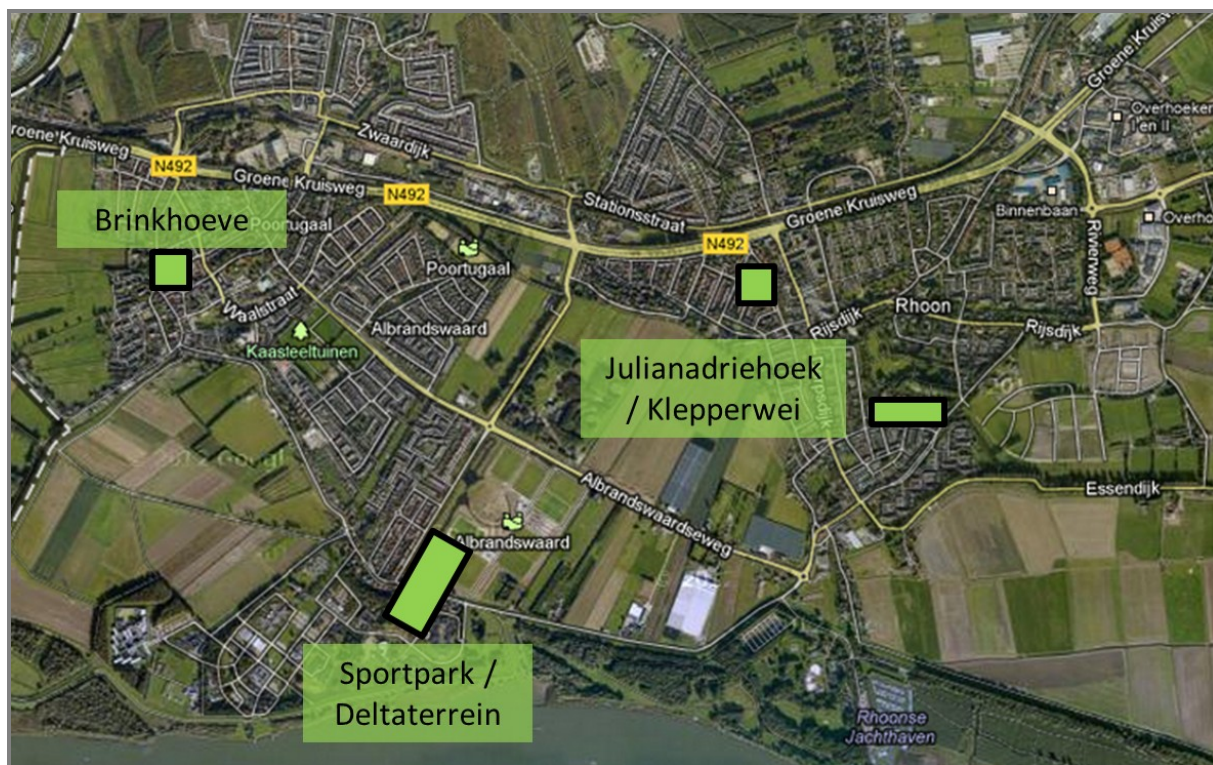
### Opsomming stukken:

1. Raadsvoorstel clusterlocatie De Brinkhoeve, raadsvergadering 22 september 2014
2. Raadsvoorstel clusterlocatie Klepperwei/ Zwaluwenlaan, raadsvergadering 22 september 2014
3. Raadsvoorstel clusterlocatie Sportpark Albrandswaard, raadsvergadering 22 september 2014
4. Ontwikkelingsplan Clusterlocaties sport- en ontspanningsaccommodaties, 10 juli 2014
5. Sport- en ontspanningslocaties, financiële bijlage, 8 juli 2014 (**geheim**)
6. Memo DHK Taxes & Legal BV, 17 juni 2014 (**geheim**)
7. Memo Variantenstudie Julianadriehoek/ Klepperwei, 7 juli 2014 (**geheim**)
8. Memo Variantenstudie Deltaterrein/ Sportpark, 16 juni 2014 (**geheim**)
9. KNKV behoefteanalyse korfbalvelden, 5 juni 2014

## 2 Inleiding en achtergrond

### 2.1 Inleiding

De gemeente heeft de opgave om te investeren in de gemeentelijke sportvoorzieningen. Deze niet vrijblijvende opgave is een direct gevolg van de gemeentelijke verplichting om te voorzien in sportaccommodaties voor schoolgym. Deze verplichting leidt tot een directe opgave om drie sportvloeren te realiseren voor de scholen in Poortugaal en Rhoon samen. Gecombineerd met de huidige sportbehoefte (dus exclusief latente vraag) leidt dit tot een opgave voor de realisatie van minimaal vijf sportvloeren. De gymzalen in Rhoon en Poortugaal zijn economisch en technisch afgeschreven en voldoen niet aan de normen. De sporthal Rhoon langer dan vijf jaar open houden vergt forse investeringen.



Overzichtskaart met de drie clusterprojecten

### 2.2 Achtergrond

Op 13 juni 2013 heeft de raad (besluitnummer 128048) ingestemd met uitwerking in de definitiefase van het voorkeursscenario van vijf clusterlocaties sport- en ontspanning:

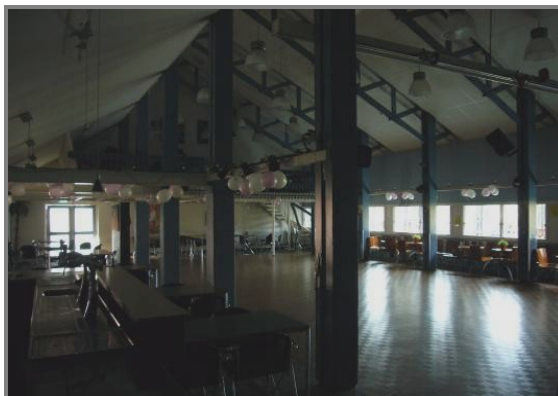
- De Brinkhoeve
- Delta/ Sportpark Albrandswaard
- Klepperwei/ Zwaluwenlaan
- Johannapolder
- Omloopseweg/ Rand van Rhoon

Vanwege de samenhang is vanuit bovengenoemd raadsbesluit de definitiefase voor clusterlocaties a, b en c opgestart. Op deze drie clusterlocaties heeft dit Ontwikkelingsplan betrekking. Bovenstaande figuur visualiseert deze projecten.

### 3 De Brinkhoeve



De Brinkhoeve entree



Concertzaal (=grote zaal)

#### 3.1 Geadviseerde beslissing in Raadsvoorstel

De geadviseerde beslissing in het Raadsvoorstel luidt:

**De Concertzaal te vervangen door een nieuwe multifunctionele gymzaal.**

Deze geadviseerde beslissing vormt het uitgangspunt voor onderstaande kaders.

#### 3.2 Programma van Eisen

- Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijke Opvoeding (KVLO) Normen voor gymnastieklokalen, januari 2012.
- Het belangrijkste onderdeel hieruit is de minimale afmeting voor vrije ruimte: 22x14x5,5 meter.
- De totale omvang van de gymzaal/concertzaal inclusief bijbehorende voorzieningen bedraagt circa 550 m<sup>2</sup> BVO.
- Het functioneel zodanig geschikt maken van de nieuwe multifunctionele zaal zowel voor de gymfuncties als de feestfunctie geschikt is. Als het ware met een druk op de knop kan de zaal van functie veranderen. Het concept (zie hieronder) is de drager voor deze uitwerking.
- Rekening houden met mogelijkheid installatie zonnepanelen.



Gymfunctie



Feestfunctie

#### Verdere randvoorwaarden voor uitwerking

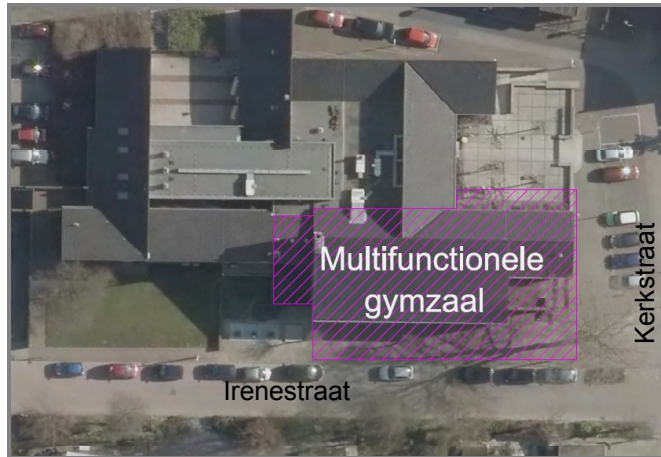
- Overleg met vakleerkrachten over specifieke gebruikseisen en –wensen. Daarin wordt ook belijning afgestemd, die gelet op de overige gebruiksfuncties zo minimaal mogelijk is.
- Nader onderzoeken welke bouwdelen kunnen worden hergebruikt.
- Het aantal en omvang van de vluchtroutes vanuit de nieuwe multifunctionele gymzaal. Dit heeft invloed op het maximaal toelaatbare aantal bezoekers door de brandweer.
- Bijzondere aandacht voor geluidsisolatie en akoestiek in de ruimte zelf.
- Werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties dienen te worden afgestemd op alle gebruiksfuncties van de nieuwe zaal.
- Afstemming met zowel gebruikers van De Brinkhoeve als vakleerkrachten over vloerafwerking, met name stroefheid en demping.
- En tenslotte overleg met de exploitant van De Brinkhoeve.



### 3.3 Ruimtelijk

#### *Subsidieproject Poortugaal*

Binnenkort gaat het subsidieproject Poortugaal in uitvoering, met als doel revitalisering van Poortugaal Dorp. Als onderdeel daarvan krijgt de omgeving van De Brinkhoeve onder meer een nieuwe bestrating. Als het plan voor De Brinkhoeve wordt uitgevoerd, wijzigen de buitencontouren van het gebouw. Hierover vindt afstemming plaats met de projectleider van het subsidieproject. Onderstaande figuur toont de ruimtelijke inpassing.



*Ruimtelijke inpassing multifunctionele gymzaal op huidige locatie*

#### *Verkeer*

Er worden geen problemen verwacht op het gebied van verkeer en parkeren. De huidige gebruiksfunctie van De Brinkhoeve is maatgevend en niet de nieuwe gymfunctie. In de vervolgfase wordt dit nader bekeken.

### 3.4 Planologisch

#### *Bestemmingsplan*

Het toevoegen van de functie gymzaal (totale bouw-/nokhoogte circa 7,5 meter) op de plek van de huidige Concertzaal in De Brinkhoeve past binnen het vigerende bestemmingsplan Poortugaal Dorp (juli 2013). Het gebouw De Brinkhoeve valt onder de bestemming –GD-1- Gemengde doeleinden 1. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, horeca-activiteiten, cultuur en ontspanning, een zalencentrum en groen- en watervoorzieningen. Ter plaatse geldt een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter (van toepassing op het bestaande hoofdgebouw binnen bestaand bouwvlak). De uiteindelijke grootte van de nieuwe multifunctionele zaal vormt wel een risico, omdat deze mogelijk niet binnen het bouwvlak past. Zo nodig zal een bijzondere procedure gevoerd moeten worden. Voor de risicobeheersing, zie verderop.

#### *Archeologisch onderzoek*

Het perceel heeft vanuit het vigerende bestemmingsplan Poortugaal Dorp (juli 2013) een waarde *archeologie 3*. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm en het terreinoppervlak meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaat. Dit is het geval. Dit geldt overigens ook voor het heien van heipalen en het slaan van damwanden. Voor de risicobeheersing, zie verderop.

### 3.5 Juridisch

De gemeente is eigenaar van de grond en opstallen van De Brinkhoeve. Een huurovereenkomst tussen de gemeente en exploitant (16 maart 2006 ondertekend) regelt het gebruik en exploitatie van het gebouw. Gelet op het bouwplan, zijn er een aantal aandachtspunten:

- De gemeente kan de overeenkomst per 1 januari 2016 opzeggen, uiterlijk voor 1 juli 2015. Bij opzegging is de gemeente geen vergoeding aan huurder verschuldigd.
- Zonder instemming van de huurder met opzegging van de huurovereenkomst loopt de gemeente het risico dat huurder nog maximaal twee jaar langer (tot 1 januari 2018) mag blijven zitten, indien de rechter oordeelt dat de belangen van de huurder van De Brinkhoeve ernstiger worden geschaad dan de belangen van de gemeente.

- Indien gedurende de huurovereenkomst wordt verbouwd, dient een redelijk renovatievoorstel te worden gedaan aan huurder. Er hoeft geen vergoeding aan huurder te worden geboden voor het ongemak van de renovatie c.q. het geen gebruik kunnen maken van de Concertzaal.



Impressies huidige gebruik

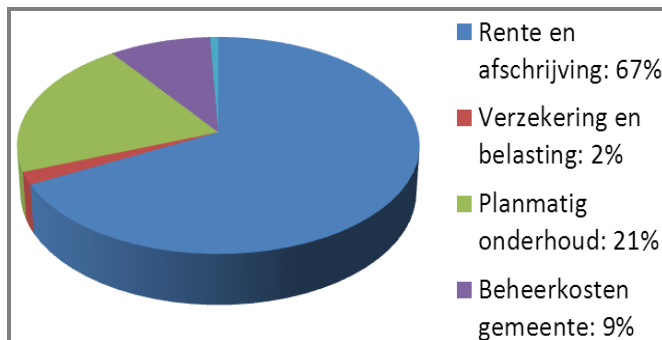
### 3.6 Financieel

#### Exploitatie De Brinkhoeve

Voorheen was er een bezuinigingsopgave geformuleerd voor De Brinkhoeve, 't Boerderijtje en het Wijkcentrum in Portland. Deze is inmiddels van de baan.

In die opgave was gesteld dat het exploitatietekort van De Brinkhoeve € 140.000 per jaar bedraagt. Velen ervaren dit als *hoog*. Op zichzelf klopt dat bedrag. Echter dit tekort wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door hoge kosten, in plaats van lage opbrengsten. Zo wordt jaarlijks ruim € 30.000 gereserveerd voor planmatig onderhoud, wat veel te veel is voor een dergelijk gebouw. Ook de beheerskosten van de gemeente zijn met ruim € 13.000 veel te hoog. Onderstaand schema visualiseert de verdeling van kosten.

De sleutel tot het terugbrengen van het exploitatietekort zit in hoofdzaak dan ook in het verlagen van kosten, in plaats van het verhogen van opbrengsten.



Verdeling kosten De Brinkhoeve

#### Toekomstige exploitatie De Brinkhoeve

In de definitiefase is onderzoek verricht naar de bezetting(sgraad) van de huidige Concertzaal en de toekomstige behoefte vanuit de sport. De conclusie is dat beide functies te combineren zijn. Per saldo zal dit voor de toekomstige exploitatie dus een voordeel opleveren ten opzichte van de huidige situatie omdat twee locaties samengevoegd worden. In de volgende fase zal gekeken worden hoeveel besparing dit precies oplevert. Dit is afhankelijk van de exploitatiekosten die voortkomen uit het ontwerp (energie, onderhoud, beheerkosten) en de exploitatieopbrengsten. De exploitatieopbrengsten zijn mede afhankelijk van de toekomstige exploitatievorm. Samengevat verwachten we dat de exploitatie te verbeteren is ten opzichte van waar nu mee is gerekend. Ter afronding van de ontwerpfase, volgt een investeringsvoorstel dat aan de raad wordt voorgelegd.

#### Totale kosten

Aan de hand van het programma van eisen is op basis van kengetallen een raming gemaakt om tot de totale kosten te komen. De kengetallen zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat een solitaire gymzaal gebouwd gaat worden. Aanvullend uitgangspunt is dat de aanvullende onderdelen die nodig zijn voor de *look and feel* worden betaald uit besparing door hergebruik van bouwdeelen. De totale vervaardigingskosten liggen in een bandbreedte van circa € 1,0 – € 1,1 miljoen. De uiteindelijke kosten zijn afhankelijk van enerzijds het uit te werken ontwerp en anderzijds de toekomstige exploitatievorm<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Verdere details, zie (geheime) bijlage Memo DHK Taks & Legal BV, 17 juni 2014

Buiten de vervaardigingskosten die geactiveerd worden en vertaald worden naar kapitaallasten in de begroting heeft men te maken met eenmalige kosten die direct ten laste van het resultaat of de algemene reserve genomen moeten worden. Het gaat hier om de nog openstaande boekwaarde van het te slopen gedeelte van De Brinkhoeve en de sloopkosten. Deze kosten bedragen totaal circa € 265.000. In de ontwerpfase worden de vervaardigingskosten gedetailleerd uitgewerkt aan de hand van het Definitief Ontwerp (DO).

### *Dekking*

Vanuit de begroting is circa € 2,44 miljoen beschikbaar voor de realisatie van binnensportaccommodaties die is vertaald in toekomstige kapitaallasten. Voor een gymzaal in Poortugaal was rekening gehouden met een investering van circa € 1 miljoen. In het overkoepelende raadsvoorstel worden de verschillende clusterlocaties gebundeld en de financiële consequenties ten aanzien van dekking weergegeven en naast elkaar gezet. De vervaardigingskosten vertalen zich in een kapitaallast van circa € 62.000 – € 69.000 (2017) in het eerste jaar en gaat uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaar (lineair) en een rentepercentage van 3,65%. De huidige kapitaallasten van de gymzaal in Poortugaal zijn circa € 43.000 (2014).

### *Vorbereidingskrediet ontwerpfase*

In de ontwerpfase wordt op basis van het op te stellen Definitief Ontwerp (DO) een gedetailleerde raming van de vervaardigingskosten gemaakt. De kosten om deze werkzaamheden te verrichten en toe te werken naar een investeringsvoorstel voor de raad worden geraamd op € 135.000. Deze kosten maken onderdeel uit van de totale vervaardigingskosten in de vorm van honoraria, plankosten en projectontwikkelingskosten (zie detailraming in de geheime bijlage Sport- en ontspanningslocaties, financiële bijlage, 25 juni 2014). Deze kosten worden, zoals onder het kopje 'dekking' aangegeven, gedekt vanuit de toekomstige kapitaallasten. Indien de raad na de uitwerking van het ontwerp niet akkoord gaat met de uiteindelijke bouw (dus investering) zullen de gemaakte kosten vanuit de ontwerpfase direct ten laste van het resultaat genomen moeten worden of van de algemene reserve.



*Impressie entree De Brinkhoeve*

## **3.7 Risicobeheersing**

### *1. Draagvlak omwonenden en belanghebbenden*

Het bouwplan kent een wat groter bouwvolume dan de huidige Concertzaal van De Brinkhoeve, wat tot weerstand kan leiden bij omwonenden en belanghebbenden. Dit risico wordt groter in het geval een planologische procedure noodzakelijk is, omdat door mogelijkheden voor bezwaar en beroep de doorlooptijd extra kan worden vergroot.

Dit risico wordt beheerst door omwonenden en belanghebbenden actief te informeren. Een bewonersavond maakt hier onderdeel van uit.

### *2. Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan kent een beperkt bouwvlak. Indien de nieuwe multifunctionele gymzaal het bouwvlak teveel overschrijdt, heeft dit een planologische procedure tot gevolg. Dit heeft effect op de totale doorlooptijd en werkt kostenverhogend. Dit risico is financieel ingecalculeerd.

Dit risico wordt beheerst door de eerste schetsplannen te overleggen met Afdeling Vergunningverlening.

### *3. Archeologie*

Niet voor niets valt De Brinkhoeve in een gebied met een archeologische waarde. In het geval bijzondere vondsten worden aangetroffen, kan dit kostenverhogend en tijdrovend werken. Daarom



is het belangrijk om zo snel mogelijk uitsluitel te hebben. Dat kan door het verplichte archeologisch onderzoek zo snel mogelijk uit te voeren.

4. *Mismatch tussen gebouw(ontwerp) en gebruiksfuncties*

Om ervoor te zorgen dat het gebouw(ontwerp) goed is afgestemd op de gebruiksfuncties, is afstemming met gebruikerspartijen essentieel. Dat doen we door gebruikerspartijen proactief te betrekken in het ontwerpproces.

### 3.8 Plan van aanpak Ontwerpfase

*Vervolgstappen*

- a) Communicatieplan opstellen en als vervolg omwonenden en belanghebbenden actief informeren.
- b) Archeologisch onderzoek uitzetten.
- c) Selecteren en contracteren partners ontwerpteam.
- d) Overleggen met stakeholders: vakleerkrachten, belangrijke gebruikerspartijen, Sportstichting Albrandswaard en exploitant De Brinkhoeve.
- e) Planconcept uitwerken in bestek, tekeningen en berekeningen.
- f) Ter afronding van de ontwerpfase worden bestek en tekeningen aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, gekoppeld aan een investeringsvoorstel. Daarnaast wordt op hetzelfde moment een besluit gevraagd op de uitvoering van het project.

*Planning*

Hieronder de planning op hoofdlijnen. Deze is erop gericht om medio 2016 de nieuwe multifunctionele gymzaal in gebruik te kunnen nemen. Dit vanwege de slechte bouwtechnische en functionele staat van de huidige gymzaal aan de Albrandswaardseweg.

PLANNING BRINKHOEVE	o	okt '14	nov '14	dec '14	jan '15	febr '15	mrt '15	apr '15	mei '15	jun '15	jul '15	aug '15	sep '15
Versie 16 juni 2014	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#
<b>Besluitvorming definitiefase</b>													
Ontwikkelplan: Debat & Besluit 22 september 2014	█												
<b>MIJLPAAL 1: Definitiefase afgerond</b>													
<b>Ontwerpteam</b>													
Partijen selecteren en contracteren	█	█											
<b>MIJLPAAL 2: Partijen gecontracteerd</b>			█										
<b>Ruimtelijke ordening</b>													
Archeo. onderzoek noodzakelijk bij Brinkhoeve		█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Omgevingsvergunning: behandeltermijn										█	█	█	█
Omgevingsvergunning: bezwaartermijn													
<b>MIJLPAAL 3: Onherroepelijke omgevingsvergunning</b>												█	
<b>Ontwerp en uitvoering (uitgaande traditioneel proces)</b>													
Schetsontwerp		█	█										
Voorontwerp			█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Definitief ontwerp					█	█	█	█	█	█	█	█	█
Aanvraag omgevingsvergunning/technisch ontwerp								█	█	█	█	█	█
Bouwvoorbereiding										█	█	█	█
Uitvoering (12 mnd aangenomen = erg ruim)												█	█
<b>MIJLPAAL 4: Ontwerp gereed</b>													
<b>MIJLPAAL 5: Besluit Raad</b>									█				
<b>MIJLPAAL 6: Oplevering (zomer 2016)</b>													
<b>Communicatie</b>													
Nader te bepalen, aan de hand van communicatieplan													

Planning De Brinkhoeve

## 4 Klepperwei/ Zwaluwenlaan

### 4.1 Geadviseerde beslissing in Raadsvoorstel

De geadviseerde beslissing in het Raadsvoorstel luidt:

**'Tijd te kopen' door het uitvoeren van groot onderhoud aan de huidige gymzaal op de locatie Wegwijzer (Sportlaan 1), zodanig dat deze nog 8 tot 10 jaar geëxploiteerd kan worden, om daarmee clustering op termijn mogelijk te maken.**

Deze geadviseerde beslissing vormt het uitgangspunt voor onderstaande kaders.



Groepsfoto Julianaschool



Groepsfoto CBS De Wegwijzer

### 4.2 Programma van Eisen

- Huidige gymzaal zodanig opknappen, dat deze nog 8 tot 10 jaar kan worden gebruikt. Kaderstellend is de NEN 2767 methodiek van toepassing, waarbij het kwaliteitsniveau na groot onderhoud score 3 (redelijk: geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte) moet halen.
- Mocht blijken dat met een lagere investering de huidige gymzaal door een tijdelijke gymzaal wordt vervangen, dan verdient dat om financiële redenen de voorkeur. In dat geval zo mogelijk rekening houden met Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijke Opvoeding (KVLO) Normen voor gymnastieklokalen, januari 2012. Het belangrijkste onderdeel hieruit is de minimale afmeting voor vrije ruimte: 22x14x5,5 meter.

### 4.3 Ruimtelijk

Onderstaande is van toepassing als blijkt dat het plaatsen van een tijdelijke gymzaal beter is (lees: financieel aantrekkelijker) dan het uitvoeren van groot onderhoud.

#### *Situering en inpassing*

Vanwege het bestemmingsplan (zie verderop) kan de tijdelijke gymzaal alleen op de huidige locatie van de gymzaal worden geplaatst. Onderstaande figuur toont de ruimtelijke inpassing.



Ruimtelijke inpassing tijdelijke gymzaal op huidige locatie

#### 4.4 Planologisch

Onderstaande is van toepassing als blijkt dat het plaatsen van een tijdelijke gymzaal beter is (lees: financieel aantrekkelijker) dan het uitvoeren van groot onderhoud.

##### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Rhooon Dorp (2014) voorziet in de realisatie van een – al dan niet tijdelijke – gymzaal op de huidige locatie van de gymzaal. Het bouwblok is ruim voldoende: 25,5 bij 21 meter met een maximale nokhoogte van 8 meter.

##### *Archeologisch onderzoek*

Het perceel heeft vanuit het ontwerp bestemmingsplan Rhooon Dorp (2014) een waarde *archeologie 3*. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de werkzaamheden dieper reiken dan 100 cm en het terreinoppervlak meer dan 200 m<sup>2</sup> beslaat. Dit geldt overigens ook voor het heien van heipalen en het slaan van damwanden. Voor de risicobeheersing, zie verderop.

#### 4.5 Juridisch

##### *Eigendom*

De gemeente is eigenaar van de grond en opstallen van de projectlocatie.

##### *Canon erfpacht 't Centrum*

In de akte van erfpacht voor 't Centrum uit 1956 is opgenomen dat door de Kerkrentmeesters een canon verschuldigd is. Deze canon blijkt in elk geval sinds 1992 niet te worden betaald, mogelijk is het zelfs nooit betaald. Door de gemeente wordt de canon overigens ook niet gefactureerd. Zowel de Kerkrentmeesters als de gemeente hebben niet kunnen achterhalen waarom dit zo is. Voorgesteld wordt dan ook per directe ingang de (geïndexeerde) canon in rekening te brengen, conform de akte.

#### 4.6 Financieel

##### *Totale kosten*

De noodzakelijke investeringen stellen we vooralsnog vast op circa een kwart van de totale investering van een permanente gymzaal circa € 225.000 (inclusief management). Dit kwart komt voort uit de verhouding tussen de exploitatietermijnen: 10 jaar voor doorexploiteren versus 40 jaar voor een nieuwe gymzaal. Hierdoor komt de afschrijving bij een termijn van 10 jaar op € 22.500. Daarnaast heeft men te maken met een rentelast van ca. € 8.200 in het eerste jaar. Deze bedragen komen bovenop de huidige kapitaallast van € 4.500.

### *Dekking*

Deze investering wordt gedekt uit de reserve groot onderhoud gebouwen.

## **4.7 Risicobeheersing**

Omdat slechts groot onderhoud wordt uitgevoerd aan de huidige gymzaal, zijn er geen noemenswaardige risico's van toepassing.

## **4.8 Plan van aanpak vervolg**

### *Vervolgstappen groot onderhoud*

- a) Informeren stakeholders over besluit.
- b) Conditiemeting NEN 2767 laten uitvoeren.
- c) Aan de hand van de conditiemeting bepalen welk onderhoud noodzakelijk is gelet op de termijn voor instandhouding. Dit in overleg met de belangrijkste gebruikers.
- d) Opstellen uitvraag en houden van een aanbesteding.
- e) Aanbestedingsresultaat beoordelen en vergelijken met alternatief voor tijdelijke gymzaal.
- f) Selecteren en contracteren van aannemer.
- g) Uitvoering, oplevering, nazorg.

### *Vervolgstappen afronding definitiefase*

- a) Participeren in afronding Visietraject Wonen Zorg Welzijn Rhon.
- b) Afwachten situatie rondom verzorgingshuis Klepperwei,
- c) Contact houden met Kerkrentmeesters over eventueel wijzigende omstandigheden van 't Centrum.
- d) Mogelijkheden financiering van de vervanging van De Wegwijzer over 8 tot 10 jaar onderzoeken.
- e) Vanuit bovenstaande analyse maken en uitwerken in raadsvoorstel, waarmee de definitiefase wordt afgerond.

### *Planning*

De planning was erop gericht om in 2016 de beoogde drie nieuwe binnensportaccommodaties te hebben gerealiseerd. Omdat voor de huidige gymzaal Rhon in plaats van nieuwbouw wordt voorgesteld om groot onderhoud uit te voeren, is het wenselijk dit sneller uit te voeren dan 2016. In het voorjaar van 2015 wordt dit groot onderhoud dan ook uitgevoerd.



## 5 Delta/ Sportpark Albrandswaard

### 5.1 Geadviseerde beslissing in Raadsvoorstel

De geadviseerde beslissingen in het Raadsvoorstel luiden:

1. Te kiezen voor locatie Sportpark Albrandswaard.
2. Een sporthal met korfbalvelden te realiseren.



Locatie Sportpark, paars omkaderd

### 5.2 Programma van Eisen

#### Sporthal

- Sporthal, conform de normen van NOC\*NSF.
- Het belangrijkste onderdeel hieruit is de minimale afmeting voor vrije ruimte: 44x24x7,0 meter.
- Opdeelbaar in drie apart van elkaar te gebruiken zaaldelen.
- Rekening houden met mogelijkheid installatie zonnepanelen.

#### Korfbalvelden

- Uitgangspunt zijn de nieuwe van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV) voor veldafmetingen, die per 1 juli 2014 van kracht zijn. Dit betekent een netto afmeting per veld van 40x20 meter, exclusief 2 meter uitloop rondom. Totaal circa 3.800 m<sup>2</sup>.
- Totaal 3 kunstgras korfbalvelden, conform de op ons verzoek door KNKV uitgevoerde behoefteanalyse, d.d. 5 juni 2014 (zie bijlage).
- Nagaan mogelijkheden dubbelgebruik kunstgrasveld voor korfbal met voetbal, die ontstaan door drie velden naast elkaar te leggen en veldafscheidingen in de wintermaanden te verwijderen.

#### Verdere randvoorwaarden voor uitwerking:

- Overleg met de sportverenigingen, Sportstichting Albrandswaard en Korfbalvereniging RWA over specifieke gebruikseisen en –wensen.
- Afstemming met Korfbalvereniging RWA; hoe om te gaan met hun wens voor een eigen kantine.
- Overleg met vakleerkrachten over specifieke gebruikseisen, –wensen en belijning voor de sporthal.
- Aandacht voor akoestiek in de sporthal.

### 5.3 Ruimtelijk

#### Situering en inpassing

Zoals eerder aangegeven, is de ruimtelijke inpassing van een clusterproject in het polderlandschap een stevige uitdaging. Om aan te tonen dat het voorgestelde programma past, is onderstaand ruimteschema opgesteld.

Let wel: dit is geen stedenbouwkundig plaatje, dus zegt het niets over de uiteindelijke positie van programmaonderdelen!



Ruimteschema

#### Verkeer

Er worden geen problemen verwacht op het gebied van verkeer en parkeren. In de vervolgfase wordt dit aan de hand van een verkeersonderzoek nader bekeken. Wel bekend is dat het aantal benodigde parkeerplekken ruim past binnen de mogelijkheden van de locatie. Daarbij verdient de aansluiting op de Albrandswaardsedijk aandacht. Die weg is op dit stuk eerder verbreed, om voldoende ruimte te bieden aan bussen voor streekvervoer.

## 5.4 Planologisch

#### Bestemmingsplan

Slechts het aanleggen van korfbalvelden met verlichting past binnen het vigerende bestemmingsplan Poortugaal Dorp (juli 2013). Omdat er binnen het bestemmingsplan geen bouwvlakken aanwezig zijn, is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren. De consequentie is dat een bestemmingsplan-procedure doorlopen moet worden.

#### Archeologisch onderzoek

Het perceel heeft vanuit het vigerende bestemmingsplan Poortugaal Dorp (juli 2013) een waarde *ecologie* (instandhouden van de ecologische verbindingen) en *archeologie 5*. Dit laatste houdt in dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de werkzaamheden dieper reiken dan 100 cm en het terreinoppervlak meer dan 200 m<sup>2</sup> beslaat. Dit is beide het geval. Dit geldt overigens ook voor het heien van heipalen en het slaan van damwanden.

## 5.5 Juridisch

De gemeente is eigenaar van de grond van de projectlocatie. Verder geen noemenswaardige punten.

## 5.6 Financieel

### *Totale kosten*

De totale vervaardigingskosten voor realisatie van sporthal en 3 kunstgras korfbalvelden zijn € 4,67 miljoen – € 5,25 miljoen.

De uiteindelijke kosten zijn afhankelijk van enerzijds het uit te werken ontwerp en anderzijds de toekomstige exploitatievorm<sup>2</sup>.

Er is geen openstaande boekwaarde op de locatie waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt en er hoeft geen rekening gehouden te worden met sloopkosten van bestaand vastgoed. In de ontwerpfase worden de vervaardigingskosten gedetailleerd uitgewerkt aan de hand van het Definitief Ontwerp (DO).

### *Dekking*

Vanuit de begroting is circa € 2,44 miljoen beschikbaar voor de realisatie van binnensportaccommodaties die is vertaald in toekomstige kapitaallasten. Voor een sporthal is geen geld opgenomen in de begroting. Het restantbudget dat beschikbaar is na aftrek van de twee gymzalen is dus beschikbaar voor de realisatie van een sporthal. Met vernieuwing van de korfbalvelden is ook geen rekening gehouden in de begroting. In het overkoepelende raadsvoorstel worden de verschillende clusterlocaties gebundeld en de financiële consequenties ten aanzien van dekking weergegeven en naast elkaar gezet.

De vervaardigingskosten vertalen zich in een kapitaallast in het eerste jaar van € 256.000 - € 285.000. Deze gaat uit van een wisselende afschrijvingstermijn per functie (lineair) en een rentepercentage van 3,65%. Ook hier geldt het uitgangspunt dat de commerciële functies zichzelf bedruipen; deze maken dus geen onderdeel uit van de vervaardigingskosten.

### *Vorbereidingskrediet ontwerpfase*

In de ontwerpfase wordt op basis van het op te stellen Definitief Ontwerp (DO) een gedetailleerde raming van de vervaardigingskosten gemaakt. De kosten om deze werkzaamheden te verrichten en toe te werken naar een investeringsvoorstel voor de raad worden geraamd op € 490.000.

Deze kosten maken onderdeel uit van de totale vervaardigingskosten in de vorm van honoraria, plankosten en projectontwikkelingskosten (zie bijlage Sport- en ontspanningslocaties, financiële bijlage, 25 juni 2014). Deze kosten worden, zoals onder het kopje 'dekking' aangegeven, gedekt vanuit de toekomstige kapitaallasten.

Indien de raad na de uitwerking van het ontwerp niet akkoord gaat met de uiteindelijke bouw (dus investering) zullen de gemaakte kosten vanuit de ontwerpfase direct ten laste van het resultaat genomen moeten worden of van de algemene reserve.

## 5.7 Risicobeheersing

### 1. *Draagvlak omwonenden en belanghebbenden*

Het bouwplan kan tot weerstand leiden bij omwonenden en belanghebbenden. Dit risico wordt beheerst door omwonenden en belanghebbenden actief te informeren. Een bewonersavond maakt hier onderdeel van uit.

### 2. *Bestemmingsplan*

Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk. Mogelijkheden voor bezwaar en beroep zijn een risico op vertraging en extra kosten. Verder bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Bij toekenning zijn dit kosten voor de gemeente. Deze risico's worden beheerst door belanghebbenden proactief bij de planvorming te betrekken.

### 3. *Archeologie*

Niet voor niets valt de locatie Sportpark in een gebied met een archeologische waarde. In het geval bijzondere vondsten worden aangetroffen, kan dit kostenverhogend en tijdrovend werken. Daarom is het belangrijk om zo snel mogelijk uitsluitel te hebben. Dat kan door het verplichte archeologisch onderzoek zo snel mogelijk uit te voeren.

---

<sup>2</sup> Verdere details, zie (geheime) bijlage Memo DHK Taks & Legal BV, 17 juni 2014

#### 4. Mismatch tussen gebouw(ontwerp) en gebruiksfuncties

Om ervoor te zorgen dat het gebouw(ontwerp) goed is afgestemd op de gebruiksfuncties, is afstemming met gebruikerspartijen essentieel. Dat doen we door gebruikerspartijen proactief te betrekken in het ontwerpproces.

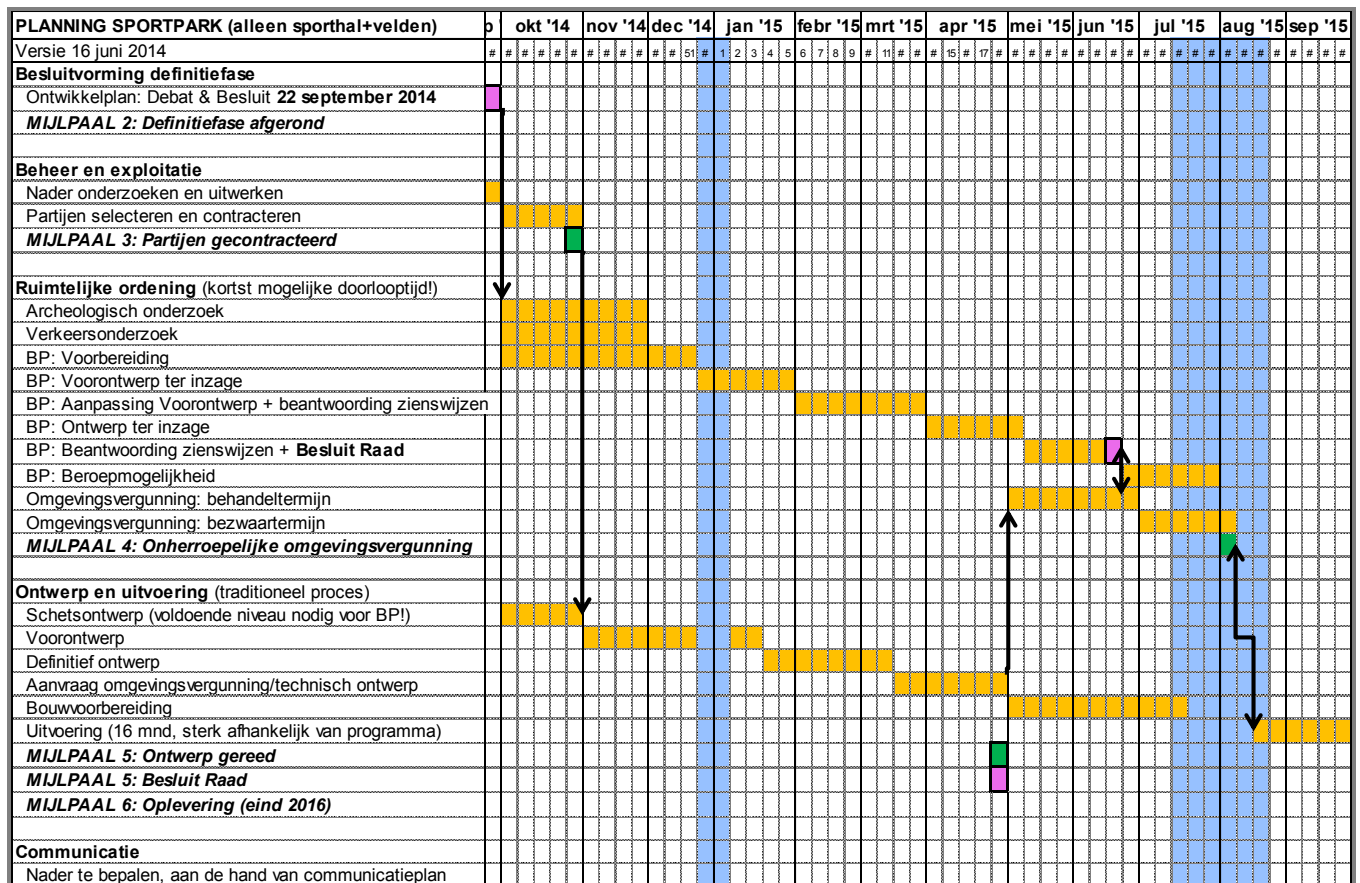
### 5.8 Plan van aanpak Ontwerpfase

#### Vervolgstappen

- Communicatieplan opstellen en als vervolg omwonenden en belanghebbenden actief informeren.
- Archeologisch onderzoek uitzetten.
- Bestemmingsplanprocedure opstarten. Vaststelling bestemmingsplan in raad.
- Overleggen met stakeholders, onder andere vakleerkrachten, sportverenigingen, Sportstichting Albrandswaard, Korfbalvereniging RWA en de huidige beheerder van Sporthal Rhoon.
- Selecteren en contracteren partners ontwerpteam.
- Planconcept uitwerken in bestek en tekeningen.
- Beheer- en exploitatievorm uitwerken.
- Ter afronding van de ontwerpfase worden bestek en tekeningen aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, gekoppeld aan een investeringsvoorstel. Daarnaast wordt op hetzelfde moment een besluit gevraagd op de uitvoering van het project.

#### Planning

Hieronder de planning op hoofdlijnen. Deze is erop gericht om in 2016 de nieuwe sporthal met korfbalvelden in gebruik te kunnen nemen. De planning is optimistisch. Dat wil zeggen dat vertragingen zoals bezwaar en beroep op het bestemmingsplan niet zijn opgenomen.



#### Planning Sportpark



## 6 Overige

### 6.1 Beheer- en exploitatieorganisatie

De raad heeft op 26 november 2012 (Besluitnummer 121124) kennis genomen van het rapport *Visie beheer- en exploitatieorganisatie*, Synarchis, 31 oktober 2012. Daarin staat de voorlopige conclusie dat een op te richten Stichting of Overheidsbedrijf/ B.V. voor Albrandswaard de meest passende organisatievormen zijn. Besloten is om deze organisatievormen verder uit te werken.

Aan deze uitwerking is nog geen vorm gegeven. Of in clusterproject Delta/ Sportpark Albrandswaard een zwembad onderdeel uitmaakt van het programma en de mate waarin aanvullend commercieel programma mogelijk is, is bepalend voor de uitwerking. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze uitwerking pas te starten als het programma van dit clusterproject bepaald is. Gekeken wordt naar concrete voorbeelden binnen de BAR-samenwerking: Ridderkerk heeft een Stichting Sport en Welzijn waarbinnen onder andere het welzijnswerk en verschillende accommodaties zijn ondergebracht. In Barendrecht is recent een Overheidsbedrijf opgericht waar het Inge de Bruijnzwembad onder valt. De kosten worden gedekt uit het reeds geautoriseerde krediet van € 15.000 voor de definitiefase.

### 6.2 Daken nieuwbouw ter beschikking energiecoöperatie

Het opwekken van energie uit duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De overheid wil duurzame energie stimuleren en innovatie van duurzame energietechnieken bevorderen. Het doel van de overheid is om in 2020 14% van de energie uit duurzame energiebronnen te halen. Het Energieakkoord van de regering haakt hierop in door saldering van collectief opgewekte energie mogelijk te maken. Lokale energiecoöperaties/ lokale initiatieven kunnen fungeren als platform voor burgers en bedrijven in onze gemeente op het gebied van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie.

Vanuit de clusterprojecten stellen wij de daken van de multifunctionele gymzaal De Brinkhoeve en de sporthal in Sportpark Albrandswaard om niet ter beschikking voor lokale duurzame energiecoöperaties/ lokale initiatieven, die zonnepanelen op deze daken mogen plaatsen. Het is voor onze gemeente een mooie kans om zich (nog sterker) te profileren als een duurzame gemeente. Albrandswaard heeft, net zoals bijvoorbeeld Gemeente Sint-Michielsgestel (die de daken van gemeentelijke gebouwen beschikbaar heeft gesteld voor lokale duurzame energiecoöperaties), richting haar burgers de mogelijkheid het voorbeeld te geven om energiebesparing en het opwekken van duurzame energie te stimuleren.

Termen zoals 'groene energie' en 'zelfvoorzienend in energie' worden door burgers van Albrandswaard als belangrijk ervaren (*Toekomstvisie 2025*). Het beschikbaar stellen van de daken vergt van de gemeente vrijwel – op mogelijk een coördinerende rol en eventueel vergunningverlening na - geen inzet of kosten.