



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkeling gymzaal Rhoon		Agendapunt:
Commissie: Beraad- en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: h.v.d.linden@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Rombout, M.		Openbaar
BBVnummer: 1293806	Raadsvoorstelnr: 1293807	

Onderwerp

Ontwikkeling gymzaal Rhoon

Geadviseerde beslissing

1. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op de financiële bijlage conform artikel 25 lid 2, juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet Openbaarheid van Bestuur;
2. De geheimhouding op te heffen na realisatie van de gymzaal Rhoon;
3. Het voorlopig schetsontwerp voor de gymzaal Rhoon en de inrichting van de openbare ruimte vast te stellen, waarbij:
 - a. het schetsontwerp voor de openbare ruimte dient als inspiratie bij het opstellen van de parkvisie;
 - b. Het voorlopig schetsontwerp voor de gymzaal verdere uitwerking nodig heeft ten aanzien van een aantal technische vragen;
4. Een bedrag groot € 331.000,-- incl. B.T.W. beschikbaar te stellen t.b.v. realisatie van de eerder opgenomen pro memorie posten:
 - a. Kosten voor de sloop van het bestaande pand;
 - b. De aanleg van een tijdelijke ontsluitingsweg vanaf de Gaarde;
 - c. Verwijdering van de ontsluitingsweg en inrichting van de openbare ruimte direct grenzend aan de nieuwbouw.
5. De jaarlijkse kapitaallasten die voortvloeien uit het investeringskrediet op te nemen in de begroting 2020.

Inleiding

In eerdere besluitvorming op 20 juni 2016, "Basis op orde: Binnensportaccommodaties Poortugaal en Rhoon" is ingezet op nieuwbouw van de gymzaal Rhoon.

Bij de kredietvotering is nadrukkelijk een bouwkrediet beschikbaar waarbij de overige kosten, zoals vermeld in beslispoint 4, als pro memorie waren opgenomen.

Door toezending van de raadsinformatiebrief van 9 mei 2017 nr. 1220992 bent u geïnformeerd over de opdracht die wij hebben gegeven aan de studenten van de Hogeschool Rotterdam om te komen tot een schetsontwerp voor het nieuwe gymlokaal. Bij dit ontwerp moest ook duidelijk zijn wat de maatregelen zijn in het openbare gebied. Nu de studenten het schetsontwerp hebben opgeleverd is op basis van dit voorlopig schetsontwerp de kostenraming opgesteld. Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor de scheiding van het bouwverkeer door aanleg van een tijdelijke ontsluiting vanaf de Gaarde.

Beoogd effect

Door het krediet te voteren kunnen de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd worden.

Argumenten

1.1. Geheimhouding is noodzakelijk

In het voorstel worden de financiële gegevens zichtbaar die voor realiserende partijen aanleiding kunnen zijn om hierop de aanbieding te baseren. Dat dit onwenselijk is mag duidelijk zijn.

2.1. Geheimhouding wordt beperkt in tijd

Door nu een besluit te nemen om de geheimhouding op te heffen na realisatie van de nieuwbouw is deze geheimhouding niet oneindig. Immers, geheimhouding heeft in deze situatie geen waarde meer na realisatie.

3.1. Vaststelling van het schetsontwerp geeft kader

Door nu het voorlopig schetsontwerp vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking van de gymzaal wordt richting gegeven aan het ontwerpproces. Deze kaderstelling is een volgende stap in het proces tot realisatie van de nieuwbouw.

3.2. Schetsontwerp voor de openbare ruimte geeft inspiratie

De nieuwbouw van de gymzaal loopt voor op de uiteindelijke ontwikkeling van de integrale parkvisie. In dat kader is het opgestelde schetsontwerp voor de openbare ruimte een inspiratie voor de verdere parkvisie en geeft het een mooie verbinding tussen de gymzaal en de buitenruimte. Nadrukkelijk is de ontwikkeling van de gymzaal niet afhankelijk van de ontwikkeling van de openbare ruimte.

4.1. Kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen nu gecalculeerd worden

Op basis van het nu voorliggende schetsontwerp voor de gymzaal is een realistische raming gemaakt over de te verwachten kosten. In de financiële bijlage zijn de diverse kosten verder uitgesplitst.

4.2. Veiligheid staat voorop

Door te kiezen voor een afzonderlijke bouwontsluiting is er een veilige situatie tijdens de bouw doordat er geen vermenging is tussen school/zwembadverkeer en het bouwverkeer. Qua kosten is deze oplossing overigens gelijk aan de oplossing waarbij wel gebruik wordt gemaakt van de Sportlaan, na de bouw zou dan de gehele Sportlaan moeten worden vernieuwd.

Kanttekeningen

1.1. Geheimhouding is een zwaar middel

Geheimhouding doet inbreuk op de transparantie van bestuur, besluitvorming dient zo open mogelijk plaats te vinden.

3.1. Vaststelling van het voorlopig schetsontwerp beperkt schuifruimte

Door vaststelling van het schetsontwerp wordt de ruimte om nog te veranderen beperkt. Daarnaast wordt door realisatie van de nieuwbouw op de bestaande locatie de realisatie van een school ter plaatse van de huidige Wegwijzer beperkt.

3.2. Schetsontwerp komt het beste tot recht bij integrale uitvoering

Het schetsontwerp is een integrale benadering van de gymzaal én de buitenruimte, waardoor meerwaarde ontstaat voor het totale gebied. Ontwikkeling van het totale schetsontwerp (dus gymzaal én buitenruimte) heeft echter (negatieve) budgettaire gevolgen. Hierover volgt een apart raadsvoorstel.

4.1. Wellicht hadden de kosten eerder duidelijk kunnen zijn

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn in de eerdere kredietvotering meegenomen als pro memorie. Als op dat moment deze kosten ook bekend waren geweest had wellicht een integrale afweging gemaakt kunnen worden.



4.2. Bouwkosten en nu gevraagde kosten zijn niet geïndexeerd

De ontwikkeling in de bouw- en civiele markt geeft aan dat we moeten uitgaan bij realisatie in 2019 van een prijsstijging van tussen de 15 en 20 % ten opzichte van de geraamde bedragen. Deze autonome prijsstijging zal na realisatie leiden tot een overschrijding van de budgetten ter grootte van € 202.500,- tot € 270.000,-. Deze mogelijke overschrijding wordt via de tussenrapportages verantwoord. Het budgettaire effect is lastig in te schatten omdat wij via het accres van het gemeentefonds worden gecompenseerd voor prijs- en volumestijgingen die hoofdzakelijk door economische groei worden veroorzaakt.

4.3. Extra kosten zijn niet meegenomen in de meerjarenbegroting

In de begroting 2018 en verder is geen rekening gehouden met deze extra investering. Realisatie zal leiden tot een hogere kapitaallast en een structurele kostenpost vanaf begroting 2020.

Financiën

Om realisatie van de nieuwe gymzaal mogelijk te maken zullen ook de in beslispunt 4 genoemde zaken moeten worden afgeregeld. Conform de financiële bijlage worden de kosten op basis van prijspeil 1-1-2018 gecalculiseerd op afgerond € 331.000,-. Deze kostenpost geeft een gemiddelde verhoging van de kapitaallast van afgerond € 10.000,-. Dit is gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar en de huidige omslagrente van de begroting 2018 van 1%.

Voor de hogere kapitaallasten is op dit moment geen dekking in de begroting opgenomen. Bij het opstellen van het meerjarig perspectief (2020-2022) van de begroting 2019 zal rekening moeten worden gehouden met deze extra kapitaallasten.

Communicatie

Rond de ontwikkeling van het gebouw vindt op reguliere basis overleg plaats met de gebruikers. Ook de verdere ontwikkeling wordt op regelmatige basis met gebruikers, omwonenden en naastliggend zwembadje Rhoon overlegd.

Uitvoering

Na vaststelling van het schetsontwerp wordt dit ontwerp door de studenten uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Bij dit definitief ontwerp wordt onder andere ook de kostencalculatie verder uitgewerkt.

Zodra de ontwikkelingen van de parkvisie zover zijn, volgt een raadsvoorstel over het totale buitengebied. Inclusief een kostenraming.

Bijlagen

1. Schetsplan 1307531
2. Kostencalculatie 1307526 (GEHEIM)

Poortugaal, 23 januari 2018

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner