gemeente Tubbergen

RAADSVOORSTEL

Datum: 4 maart 2016
Nummer: 17A

Onderwerp: Keuze scenario binnensportaccommodatie Tubbergen.

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Kennis te nemen van de score op de 6 indicatoren die de raad eerder heeft meegegeven voor de uitwerking van de scenario's en in te stemmen met het door het college gekozen scenario.
2. Indien de keuze valt op nieuwbouw naast de Vlaskoel de hiervoor benodigde extra financiële middelen ad € 860.000,00 beschikbaar te stellen;
3. Het college een vervolgopdracht te geven voor het uitvoeren van het gekozen scenario binnen de kaders zoals in het advies weergegeven.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om een keuze te maken uit de 2 voorliggende scenario's voor de bouw van een 3/3 sporthal in de kern Tubbergen, te weten nieuwbouw naast het zwembad de Vlaskoel, dan wel vernieuwbouw van de bestaande Verdegaalhal.
Aan de hand van 6 eerder door de raad vastgestelde indicatoren is een beschrijving gemaakt van de 2 scenario's. Beide scenario's zijn met voors en tegens omschreven en afhankelijk van het perspectief kan er een bestuurlijke keuze worden gemaakt.
Afhankelijk van het perspectief dat de raad hanteert zal de keuze moeten worden gemaakt en daarna verder worden uitgewerkt om spoedig tot realisatie te komen.

Aanleiding voor dit voorstel

In de gemeenteraadsvergadering van 7 april 2015 is besloten dat de gemeente de procesregie ten aanzien van de realisatie van de binnensportaccommodatie over neemt van de Stichting Sport en Recreatie Tubbergen (SSRT). In onze raadsbrief van 9 juli 2015 hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over de zestal indicatoren waaraan de varianten nieuwbouw en bestaande bouw worden onderzocht. Daarbij ging het om de volgende indicatoren:

- toekomstbestendigheid exploitatie;
- investering;
- exploitatie vaste lasten;
- locatie/toegankelijkheid;
- realisatietijd;
- draagvlak gebruikers.

In dit voorstel adviseren wij u nader over 2 uitvoeringsscenario's voor een 3/3 sporthal en wegen deze scenario's aan de hand van de hiervoor genoemde indicatoren.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Aan de hand van 6 eerder door de raad vastgestelde indicatoren vragen wij u een keuze te maken tussen de 2 voorliggende scenario's voor de bouw van een 3/3 sporthal in de kern Tubbergen, te weten nieuwbouw naast het zwembad de Vlaskoel, dan wel vernieuwbouw van de bestande Verdegaalhal. Indien de keuze valt op nieuwbouw naast de Vlaskoel de hiervoor benodigde extra financiële middelen ad € 860.000,00 beschikbaar te stellen. De keuze voor een scenario resulteert in het uitvoeren van het gekozen scenario.

Argumentatie

De zes indicatoren zijn uitgewerkt voor de twee scenario's;

A. nieuwbouw naast zwembad de Vlaskoel (verder: nieuwbouw) en
B. Vernieuwbouw van de huidige burgemeester Verdegaalhal (verder: vernieuwbouw).

Deze scenario's zijn in aard en omvang vergelijkbaar, dus dezelfde m2 sportvloer, zelfde kleedkamers en zelfde installatie en schil van het bouwwerk. Dit om een zo optimaal mogelijk vergelijk in deze fase te kunnen aanbieden.

Onderstaand geven we telkens per indicator aan: Betekenis van de indicator, onderscheid per scenario bij die indicator en score voor de 2 scenario's A en B. De score gaat neemt gaat uit van de huidige situatie als neutraal.

1. Toekomstbestendigheid exploitatie

Deze indicator is er gekomen om inzicht te geven in de kosten en het toekomstig gebruikerspotentieel van de gerealiseerde sporthal. Hoofdzakelijk het aantal m2 sportvloer speelt hierin een rol.

Op 3 november 2015 heeft de gemeenteraad het onderzoeksrapport "behoefte uitbreiding sporthal Tubbergen" vastgesteld. Uit dit rapport blijkt dat een binnensportaccommodatie met drie zaaldelen voldoet in de behoefte. De sportoppervlaktes in beide scenario's zijn vergelijkbaar. Zowel bij nieuwbouw als vernieuwbouw is sprake van drie zaaldelen.

Score: A= 0 , B= 0

2. Investering

Deze indicator is er gekomen om inzicht te geven in de investeringskosten die nodig zijn voor de realisatie. Ze geeft inzicht in de beschikbare middelen en de middelen aanvullend nog benodigd zijn voor realisatie. Tevens worden aanvullende opgaven of kansen in dit kader benoemd.

Bij nieuwbouw is er een netto investering van € 3.390.000 geraamd voor de realisatie van het nieuwe gebouw. Omdat dit gebouw separaat van het bestaande gebouw kan worden gerealiseerd is er bij nieuwbouw geen sprake van frictiekosten. Dit zijn de kosten die voor uitwijkmogelijkheden, om het sportgebruik in de bouwperiode te kunnen blijven faciliteren, benodigd zijn. Bij nieuwbouw is sprake van een achterblijvende locatie. De ontwikkelwaarde van deze achterblijvende locatie heeft, afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling op die locatie, een grote bandbreedte. Praktisch gezien heeft de ontwikkeling van een supermarkt een hele hoge ontwikkelwaarde. Een aantal grondgebonden woningen hebben een middelmatige en een stadspark heeft geen ontwikkelwaarde. Omdat in Tubbergen Bruist is gesproken van het toevoegen van een trekker, en de raad hier zich positief over heeft uitgesproken is de haalbaarheid hiervan voor deze locatie gescand. Het blijkt dat er nog de nodige stappen moeten worden gezet om zekerheid te krijgen over de haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling alhoewel deze ontwikkeling door DTNP wel als toegevoegde waarde op de lange termijn voor het centrum van Tubbergen wordt omschreven. Kortom op dit moment kan hierop licht positief worden gereageerd, waarbij de opmerking moet worden geplaatst dat alvorens hier zekerheid over kan worden verkregen nog de nodige onderzoeken moeten plaatsvinden. Doorlooptijd hiervan is enkele maanden en op dit moment risicoprofiel hoog. Zie hiervoor ook bijlage

Bij vernieuwbouw is er een netto investering van € 2.289.000 geraamd voor de realisatie. Naast dit bedrag als investering moet er bij verbouw rekening gehouden worden met frictiekosten. De frictiekosten zullen bepaald worden door de duur van het sluiten van de burgemeester Verdegaalhal. Uitgaande van een termijn van vier maanden waarin de burgemeester Verdegaalhal gesloten zal zijn betekent dit € 123.000 aan frictiekosten. Voor een nadere financiële onderbouwing verwijzen wij u naar de financiële paragraaf.

Score: A= - , B= 0

3. Exploitatie vaste lasten

Deze indicator is er gekomen om inzicht te geven in de exploitatiekosten die nodig zijn voor het onderhouden van de voorziening. Ze geeft inzicht in de beschikbare middelen en de middelen die in de toekomst nodig zijn voor instandhouding met de kennis betreft gebruik van nu en de toekomst. Tevens worden aanvullende opgaven of kansen in dit kader benoemd.

Bij nieuwbouw geeft de SSRT aan dat de personeelskosten op termijn met € 20.000 zullen afnemen ten opzichte van de huidige exploitatie. Voorwaarde is een koppeling tussen de gebouwen van het zwembad en de sporthal. Deze structurele baten komen in de komende jaren gefaseerd vrij volgens SSRT. Dit heeft te maken met natuurlijk verloop.
Er zijn synergievoordelen gesignaleerd wanneer de binnensportaccommodatie op de locatie naast zwembad de Vlaskoel gebouwd wordt. Zoals clustering van sport en de mogelijkheden voor gezamenlijke arrangementen bestaande uit activiteiten op gebied van sport. Door clustering van de sport, het ontstaan van een zogenaamde sportboulevard deze mogelijkheden c.q. kunnen deze mogelijkheden beter worden gefaciliteerd. Dit wordt door verschillende partijen onderschreven zoals de SSRT, Soccer Inside, de sportverenigingen in Tubbergen en Drijver en Partners. Ook past het in

het proces Tubbergen Bruist, waar wordt gesproken over sport als verbindende factor. De exacte omvang in financiële zin is op dit moment niet hard te maken.

Bij vernieuwbouw is er geen sprake van bovenstaande voordelen.

Bij zowel nieuwbouw als verbouw is er voordeel te behalen op het gebied van energiekosten ten opzichte van de huidige exploitatie. Energetisch zullen de twee scenario's voor nieuwbouw een nagenoeg gelijk energieverbruik laten zien.

Score: A= + , B= 0

4. Locatie/toegankelijkheid

Deze indicator is er gekomen een afweging te maken in de toegankelijk voor de gebruikers. Deze hebben specifieke kenmerken die voor de locatie van belang kunnen zijn.

Bij nieuwbouw is de locatie centraal gelegen en goed bereikbaar vanuit verschillende groepen. De wandelverbindingen tussen de scholen en de locatie zijn aanwezig. Ook voor fietsers en gemotoriseerd verkeer is de locatie goed bereikbaar. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de bushalte Bruno van Ommenstraat.

Bij vernieuwbouw Bij nieuwbouw is de locatie centraal gelegen en goed bereikbaar vanuit verschillende groepen. De wandelverbindingen tussen de scholen en de locatie zijn aanwezig. Ook voor fietsers en gemotoriseerd verkeer is de locatie goed bereikbaar. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de bushalte Wiekslag.

Kortom: Beide scenario's liggen centraal en zijn goed bereikbaar. Bij beide alternatieven is er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid aanwezig dan wel mogelijk. Daar waar parkeergelegenheid nog niet aanwezig is zit het budget voor aanleg in de investeringsbegroting.

Score: A= 0 , B= 0

5. Realisatietijd

Deze indicator is er gekomen om inzicht te geven in de tijd die nodig is om de zaal in gebruik te nemen, als ook inzicht te geven in andere zaken die voorkomen uit de planning en die een rol spelen in de afweging van de scenario's.

Bij nieuwbouw:

- De voorbereidingstijd (uitwerken, voorbereiden en aanbesteden) tot aan de start van de bouw bedraagt ongeveer 38 weken.
- De bouwtijd (tijd tussen start en oplevering bouw) zal ongeveer 42 weken bedragen.
- De totale realisatietijd voor nieuwbouw bedraagt hiermee ongeveer 80 weken.

Omdat het plan nagenoeg onafhankelijk van de huidige hal kan worden gerealiseerd zijn er geen afhankelijkheden in de planning.

Bij vernieuwbouw zijn er twee mogelijkheden, namelijk:

- De voorbereidingstijd voor beide onderstaande uitvoeringsvarianten vernieuwbouw duren ongeveer 46 weken.
- De bouwtijd: er zijn 2 uitvoeringsvarianten:

1. burgemeester Verdegaalhal is tijdens de bouw continu dicht. Dit houdt in dat de huidige hal tijdens de verbouwing gesloten is en er dus geen gebruik van kan worden gemaakt. Duur bouwtijd is dan ongeveer 37 weken.
2. een gefaseerde verbouwing van de burgemeester Verdegaalhal, waarbij delen van de hal gebruikt kunnen worden tijdens de verbouwing. Wel moet de sporthal voor een periode van 16 weken gesloten worden. In deze periode kunnen dan bijvoorbeeld de nieuwe vloer of andere deze worden aangepakt die echt niet gefaseerd kunnen worden uitgevoerd. Dit traject duurt ongeveer al met al 48 weken.

- Totale realisatietijd: bij 1. is dus ongeveer 83 weken en bij 2. ongeveer 94 weken.

Score: A= + , B= 0 (lichte voorkeur vanuit puur doorlooptijd, maar dan ook vanuit de variant gefaseerde aanpak om de overlast voor gebruikers te minimaliseren)

6. Draagvlak gebruikers

Deze indicator is er gekomen om inzicht te geven in het draagvlak dat er voor de 2 scenario's is vanuit de gebruikers. Hiervoor is overleg gevoerd met de gebruikers.

Tijdens een bijeenkomst op 18 januari 2016 is gebleken dat de vertegenwoordiging van Sport, Onderwijs, SSRT en dorpsraad Tubbergen unaniem voor nieuwbouw naast de Vlaskoel zijn en fundamenteel tegen vernieuwbouw van de Verdegaalhal. In de toegevoegde bijlage "Verslag bijeenkomst sport en onderwijs" staan argumenten voor deze keuze beschreven.

In de diverse overleggen met ons als gemeente heeft de sport zich gecommitteerd en aangegeven bereid te zijn middels zelfwerkzaamheid en het organiseren van activiteiten bij te dragen aan de realisatie van de nieuwbouw. Daarnaast ziet men ook mogelijkheden een onderdeel te spelen in de toekomstige exploitatie om zo het eigenaarschap en de binding met de accommodatie te vergroten.

Score: A= + , B= -

De verschillen op hoofdlijnen:

1. Nieuwbouw schept nieuwe mogelijkheden voor ontwikkeling en versterking van bestaande structuren. De kansen gaan gepaard met te nemen risico's. Zeker is wel dat er voor het creëren van de kansen nu al investeringen moeten worden gedaan in de vorm van extra budget voor de realisatie. De baten zouden hier op termijn tegenover kunnen staan. Bij een supermarkt ontwikkeling i.c.m. woningbouw wordt de verkoopwaarde in huidige staat van de locatie Verdegaalhal geraamd op ruim 800.000 euro. Met de uitvoering van dit scenario wordt vorm gegeven aan bijvoorbeeld signalen van investeerders.
2. Vernieuwbouw wordt gekozen wanneer er concreet moet zijn waar we aan beginnen en dan ook weten dat het bestaande het toekomstige zal zijn. Zowel op sportief gebied als op een (nieuwe) trekker in het centrum indien dat een supermarkt zou zijn.

RESUME: Kansen voor de gemeente Tubbergen en specifiek de kern Tubbergen liggen er in de nieuwbouw. Deze ontwikkeling maakt dat er middelen kunnen worden gegenereerd die bij vernieuwbouw niet aan de orde zijn. Omdat deze netto opbrengsten substantieel kunnen zijn lijkt het verschil in investering tussen nieuwbouw en vernieuwbouw hiermee te overbruggen. Echter de huidige informatie die is ingewonnen als vervolg op de Detailhandel Structuurvisie is nog te summier om hierop nu een definitieve keuze te maken. Daarom wordt voorgesteld in dit dossier te kiezen voor de volgende oplossing:

1. Kennis te nemen van de score op de 6 indicatoren die de raad eerder heeft meegegeven voor de uitwerking van de scenario's en in te stemmen met het door het college gekozen scenario.
2. Indien de keuze valt op nieuwbouw naast de Vlaskoel de hiervoor benodigde extra financiële middelen ad € 860.000,00 beschikbaar te stellen;
3. Het college een vervolgopdracht te geven voor het uitvoeren van het gekozen scenario binnen de kaders zoals in het advies weergegeven.

Externe communicatie

Er wordt actief gecommuniceerd met alle betrokkenen in het proces. Zo zijn er al een aantal sessies georganiseerd voor de betrokken partijen om deze bij te praten en om de betrokken partijen mee te kunnen laten denken.

Financiële paragraaf
Beschikbare middelen (zie Raadsbrief 2015, nr. 40 van 9 juli 2015) € 2.530.000.

- Voor het scenario vernieuwbouw blijven binnen dit budget.
- Bij nieuwbouw is een aanvullend budget benodigd van € 860.000.

Wij stellen u voor het aanvullende budget voor het scenario nieuwbouw als volgt te financieren:

1. Vanuit de Gebiedsontwikkeling Tubbergen Bruist (onderdeel programmagelden begroting 2016) kan dekking worden gevonden voor € 360.000. Een belangrijke pijler in Tubbergen Bruist is het creëren van ruimte voor nieuwe ontwikkeling. De locatie van de huidige Verdegaalhal speelt hierin de hoofdrol. Slechts door uitvoering van het scenario nieuwbouw kan deze ruimte worden gecreëerd.
2. Binnen de "Reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" zijn de resterende middelen van € 500.000 beschikbaar. De sloop van de huidige Verdegaalhal rechtvaardigt dat binnen deze reserve gereserveerde middelen kunnen worden ingezet voor de nieuwbouw.

Met het beschikbaar stellen van de bovenstaande gelden is de dekking voor de investering voor de nieuwbouw rond. De aanvullende financiering verloopt via reserve majeure projecten.

BTW aspecten:
Uitgaande van exploitatie door Stichting Sport en Recreatie Tubbergen kan, op basis van de huidige wetgeving de BTW op de investerings- en exploitatiekosten teruggevorderd worden.
Met de Belastingdienst zullen wij hierover nadere afspraken maken. In de investerings- en exploitatieopzet hebben wij rekening gehouden met teruggave van BTW.

Wel merken wij op dat er op rijksniveau een discussie gaande is over de BTW aftrek op sportvoorzieningen. Verwacht wordt dat het volgende kabinet tot een wijziging komt.
Omdat de verandering in de wetgeving nog onvoldoende duidelijk is, kunnen we het effect hiervan ook nog niet aangeven. Zodra meer duidelijkheid is, zullen wij u hierover informeren.

Uitvoering
Fase 1, haalbaarheidsonderzoek plan SSRT door Kienhuis Bouwmanagement en fase 2, een adviesrapport waarin we een aantal alternatieven presenteren op basis van een aantal indicatoren waaronder toekomstbestendigheid zijn inmiddels afgerond.
In de huidige fase zijn er twee toekomstbestendige alternatieven uitgewerkt waarbij een definitieve keuze gemaakt kan worden tussen de twee alternatieven.
Na deze keuze kan er een start gemaakt worden met de uitvoering voor het plan voor een binnensportaccomodatie met drie zaaldelen in de kern Tubbergen.

Vooruitblik:
Wanneer er ingestemd wordt met dit voorstel zal er direct na dit besluit gestart worden met de voorbereiding, waarna aansluitend de aanbesteding en de bouw zullen volgen.

Evaluatie
N.V.T.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen
N.V.T.

Bijlagen
Memo planning, Kienhuis Bouwmanagement (I16.014192)
DTNP notitie supermarkt sporthallocatie Tubbergen (I16.014198)
Verslag overleg Sport en Onderwijs inzake sporthal Tubbergen (I16.014203)

Voorstel
Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. ing. G.B.J. Mensink	mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium op 22 februari 2016		
Besluit presidium:	X	om advies naar **cie. S. en B.**
	o	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	o	naar raad ter kennisname
	o	anders, namelijk:

Vergadering cie. S. en B. op 8 maart 2016				
Advies aan de raad	o	advies akkoord te gaan met het voorstel		
	o	advies het voorstel af te wijzen		
	o	anders, namelijk:		
Opmerkingen:			Paraaf van de Commissiegriffier:	

gemeente Tubbergen

RAADSBESLUIT

Datum: 4 maart 2016
Nummer: 17B

Onderwerp: Keuze scenario binnensportaccommodatie Tubbergen.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 maart 2016, nr. 17A;

gelet op het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 8 maart 2016 ;

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van de score op de 6 indicatoren die de raad eerder heeft meegegeven voor de uitwerking van de scenario's en in te stemmen met het door het college gekozen scenario.
2. Indien de keuze valt op nieuwbouw naast de Vlaskoel de hiervoor benodigde extra financiële middelen ad € 860.000,00 beschikbaar te stellen;
3. Het college een vervolgopdracht te geven voor het uitvoeren van het gekozen scenario binnen de kaders zoals in het advies weergegeven.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 14 maart 2016

de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,
mr. M.K.M. Stegers