

Besluitformulier

Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Ruimte

Zaaknummer: 411185 Datum : 2 november 2021	Opsteller S. Sijm / S. Alberts / F. de Prez
Onderwerp: Bestuursopdracht Multifunctionele Sportaccommodatie (MFS)	
Besluit: 1 De bestuursopdracht voor de ontwikkeling van een Multifunctionele Sportaccommodatie (MFS) vaststellen. 2 Een projectbudget ter hoogte van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de specifieke onderzoeken ten behoeve van de MFS voor de verdere uitwerking en deze te dekken uit incidentele budgetruimte binnen programma 4. 3 Deze dekking te storten in de reserve Plankosten zodat projectbudget ook in 2022 nog beschikbaar (gereserveerd) is. 4 Bovenstaande financiële gevolgen in de begroting te verwerken via de Najaarsnota 2021. 5 Vooruit lopend op het formeel beschikbaar komen van het budget (zie hiervoor) te starten met werkzaamheden om onderzoeken uit te voeren.	

Publiekssamenvatting

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in omvang (qua vierkant meters) en kwalitatief gezien onvoldoende sporthal faciliteiten om de binnensport op een volwaardige manier te faciliteren. Bovendien neemt de vraag naar binnensportfaciliteiten toe omdat het Onderwijs (Primair en Voortgezet) een vraag heeft naar extra sportzalen en de huidige planning van de toedeling van de sportactiviteiten onder druk staat. Uit marktonderzoek is gebleken dat Alphen aan den Rijn op basis van het aantal inwoners ca. 6 gymzaal eenheden minder heeft dan andere gemeenten met een gelijk aantal inwoners. Vanuit de hierboven aangegeven constatering is deze bestuursopdracht opgesteld, waarbij het onderzoeksresultaat aan de raad wordt voorgelegd. Het resultaat van de bestuursopdracht is een rapportage waarin aangegeven wordt welke voorzieningen/uitgangspunten t.b.v. omgeving, gebruikers en multifunctionaliteit in de uitwerking meegenomen worden en welke kosten hieraan

verbonden zijn. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een beslissing de uitvoeringsplannen wel of niet te gaan vormgeven.

Op basis van deze bestuursopdracht wordt het onderzoek naar een MFS verder uitgewerkt waarna deze medio april/mei 2022 aan het college en de raad wordt voorgelegd.

Inleiding

De opdracht is om de mogelijkheden voor een multifunctionele sportaccommodatie (MFS) aan de Bijlen te onderzoeken. Verder in het besluitformulier worden mogelijkheden met betrekking tot een multifunctionele sportvoorziening weergegeven. Daarnaast is het belangrijk afstemming te hebben over de volgende vragen.

1. Worden specifieke verenigingen (waarbij multifunctionaliteit lastig is) meegenomen in een herontwikkeling?
2. Is er behoefte aan cultureel–maatschappelijke verhuurbare ruimten binnen de MFS en dienen deze toegevoegd te worden als blijkt dat het cultureel–maatschappelijke pand in het gebied plaats moet maken voor de herontwikkeling Sport?
3. Wat zijn de wensen t.b.v. de inrichting van het openbaar gebied en is de locatie aan de Bijlen de meest voor de hand liggende locatie?

Om deze vragen te beantwoorden worden diverse afdelingen binnen de gemeente geraadpleegd en wordt overleg gepleegd met o.a. de sportverenigingen en de Vrienden van Park Zegerssloot.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vanuit de gemeentelijke visie op sport en bewegen zijn de binnensportaccommodaties al aan de orde gesteld. De gemeente beschikt over enkele kwalitatief goede binnensport–accommodaties, maar er zijn ook accommodaties die tegen het einde van hun levensduur aanlopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Rijnstreekhal en de Arena. Als deze voorzieningen komen te vervallen is dit voor het aanbod een grote uitdaging. Tegelijkertijd lopen de onderhoudskosten voor minimale instandhouding snel op. In de bestuursopdracht wordt nagegaan of er een oplossing is voor de binnensportbehoefte die er nu reeds is en groter wordt vanaf het moment dat bestaande voorzieningen gesloopt worden vanwege het verstrijken van de levensduur. Tevens worden de reeds bekende ambities van verenigingen betrokken, zij hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer capaciteit die aansluit bij de wensen van hun sportbeoefening. Voor de gemeente geldt dat zij, naast financiële haalbaarheid, inzet op multifunctioneel gebruik. Daarbij worden de mogelijkheid om (culturele)evenementen te laten plaatsvinden in deze afweging meegenomen. Het Zegersslootgebied en sportpark De Bijlen worden gezien als goede locaties voor een nieuwe multifunctionele accommodatie.

Binnen de MFS dient voldoende binnensportruimten opgenomen te worden voor de breedtesport binnen Alphen aan den Rijn, waarbij onderzocht wordt of dit inclusief of exclusief ruimten is om de sport in het algemeen te ondersteunen, zoals ruimten voor fysiotherapie, krachttraining e.d. Binnen de onderzoeksopdracht van de MFS wordt de invulling voor cultuur (uitvoering van de kunst- en cultuurvisie) meegenomen.

Kader

In de uitwerking worden de hieronder omschreven aandachtspunten verder onderzocht, waarna een goede invulling gegeven kan worden aan de openstaande vragen. Hierdoor is een doorrekening van de MFS beter mogelijk. Nadat het kader is vastgesteld is het mogelijk een meer gespecificeerde opzet op papier te zetten waarbij o.a. de inrichting van de MFS, de aandachtspunten die vanuit een inclusieve samenleving van belang zijn, het openbaar gebied en de investeringskosten specifiek uitgewerkt kunnen worden. Het vigerende beleid op sport en kunst en cultuur geldt hierbij als kaderstellen.

Accommodatie

Vanuit de marktconsultatie is gebleken dat Alphen aan den Rijn een zestal gymzalen (twee sporthallen) te kort komt. Na de sloop van de Rijnstreekhal loopt het tekort op naar 3 sporthallen. Het huidige uitgangspunt van de MFS is de uitwerking van een tweetal sporthallen. Als de sporthal geschikt wordt gemaakt voor evenementen, kunnen er ca 10 evenementen per jaar georganiseerd worden. Aandachtspunt is dat de sportagenda en het programmeren van evenementen vaak conflicteren en evenementen of congressen niet plaats kunnen vinden (ervaring binnen sporthal De Limeshal).

Verenigingen

De sportaccommodatie moet een aanvulling zijn voor alle verenigingen van basissporten die binnensporten beoefenen. Onderzocht wordt of een extra investering voor specifieke sporten zoals atletiek, turnen en rolstoeltennis gewenst is.

Locatie

Op dit moment is de locatie aan de Bijlen aangewezen als preferente locatie. Zijn er andere locaties mogelijk, waaronder o.a. de parkeerplaats bij ARC of de herontwikkeling bij Nieuwe Sloot. Bij een definitieve keuze aan de Bijlen wordt de verplaatsing van het vrachtwagen parkeerterrein en de sloop van Olympiaweg 2a meegenomen. In de eerste plannen was de gedachte om het vrachtenparkeerterrein te verplaatsen naar de Zwanendrift. Binnen de gemeente wordt voor meerdere vrachtwagenparkeerterrein locaties een alternatieve locatie gezocht. Hierdoor is het verplaatsen van het vrachtwagenparkeerterrein van de Bijlen naar de Zwanendrift niet meer vanzelfsprekend en bestaat de mogelijkheid dat naar een andere locatie gezocht moet worden.

Openbaar gebied

Als de preferente locatie aan de Bijlen als definitieve locatie gekozen wordt, zal binnen de bestuursopdracht worden onderzocht wat de noodzakelijke aanpassingen zijn in en aan het openbaar gebied en welke kosten hiermee zijn gemoeid. Hierbij moet gedacht worden aan o.a. verkeersafwikkeling van het sportpark, de verkeerveiligheid aan de Bijlen, kruising Oranje Nassausingel en de Bijlen. Indien een andere locatie vanuit het onderzoek de voorkeur heeft, wordt de verkeerveiligheid rond die locatie ook onderzocht.

Maatschappelijke partners

Op de huidige locatie aan de Bijlen is Stichting Max gehuisvest. Het aanbod dat door Stichting Max wordt vormgegeven binnen het pand Olympiaweg 2a, is onderdeel van de nieuwe uitvoeringsplannen op het gebied van kunst en cultuur. Ook is het pand onderdeel van de keten van verschillende kleinere poppodia in onze gemeente en wordt Stichting Max betrokken bij de afstemming van de programmering van popmuziek. Binnen de bestuursopdracht wordt onderzocht of de sociaal-maatschappelijke en culturele m²'s op enige wijze gecompenseerd moeten worden en welke (financiële) middelen dan beschikbaar gesteld moeten worden.

Commerciële ruimten

Binnen de ontwikkeling van de MFS is het mogelijk om ruimten te creëren voor commerciële ruimten zoals een vergadercentrum, verhuurbare ruimte anders dan sportzalen, horeca gelegenheid(en), sport gerelateerde ruimten tbv fysiotherapie, krachttraining e.d. Vanuit de bestuursopdracht wordt onderzocht wat de (on)mogelijkheden hiervoor zijn.

Gebouwd of maaiveld parkeren

De mogelijkheden voor de parkeervoorziening zijn divers. Vanuit het onderzoek zal bekeken worden wat de meest wenselijk oplossing is. Aandachtspunt is dat een gebouwde parkeervoorziening extra kosten met zich mee brengt en dat maaiveld parkeren veel ruimte in beslag neemt. Stedenbouwkundig lijkt de locatie het meest geschikt voor een half verdiepte parkeeroplossing onder het gebouw. Hierdoor is het grondgebruik geminimaliseerd (dubbel grondgebruik), het betreft een duurzame oplossing (minder verhard oppervlak), vooralsnog wordt een basisvariant onderzocht met in beginsel parkeren op maaiveld.

Duurzaamheid

De MFS moet voldoen aan het vigerende bouwbesluit en heeft als extra duurzaamheidseis energieneutraal. Vanuit het duurzaamheidsbeleid worden ook zaken zoals klimaat adaptief, biodiversiteit en circulariteit meegenomen.

Basisvoorziening MFS

Vanuit eerdere onderzoeken en gespreken is een basis voor de MFS vastgesteld wat als minimale voorziening geldt. Vanuit deze basisvoorziening zullen de bovenstaande zaken onderzocht worden en indien mogelijk in de basisvoorziening worden ingepast.

Het resultaat van de uitwerking van de MFS vanuit de bovenstaande kaders zal in ieder geval zijn:

- een dubbele multifunctionele sporthal;
- halafmetingen 2x 30 x 52 meter en een hoogte van 9 meter;
- de hallen dienen multifunctioneel inzetbaar te zijn voor de basissporten, uitvoering van de kunst- en cultuurvisie, evenementen en congressen;
- een maaiveld parkeervoorziening voor auto's en fietsen op de locatie;
- reconstructie van de Bijlen vanaf de Oranje Nassausingel tot aan de Sportlaan;
- een duurzame accommodatie conform het vastgestelde duurzaamheidsbeleid.

Argumenten

De bestuursopdracht garandeert een integrale studie naar en aanpak voor het hele gebied aan de Bijlen, waarin duurzaamheid en inclusie (internationale toegankelijkheid) als uitgangspunt wordt meegenomen. Door de opgaven in een breder perspectief te plaatsen is het mogelijk een beter afgewogen en kwalitatief hoogstaande scenario's te realiseren waarbij de investeringskosten en exploitatie kosten inzichtelijk zijn gemaakt.

Participatie

De bestuursopdracht wordt in samenwerking met de verschillende afdelingen van de gemeente ontwikkeld. De afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (sport en cultuur), Ruimte (verkeer), BOR (voor de inrichting van het openbaar gebied), Financiën en Vastgoed worden betrokken. Indien noodzakelijk wordt aan de voorkant ook expertise gevraagd op het gebied van beheer van een dergelijke accommodatie. Tevens wordt nader overlegd met enkele verenigingen om een goed inzicht te krijgen waar hun behoefte ligt qua binnensport. Ook de Vrienden van Park Zegersloot worden in het onderzoek betrokken.

Financiële consequenties

Kosten

De interne uren van enkele afdelingen voor het uitvoeren van de bestuursopdracht worden in eerste instantie gedekt door de reguliere budgetten van de verschillende teams. Voor externe onderzoeken en enkele interne kosten wordt een budget van € 50.000,-

beschikbaar gesteld. De volgende werkzaamheden worden uit het hierboven bovengenoemde budget bekostigd:

- verkeerskundig onderzoek naar de verkeersafwikkeling en de parkeervoorziening in relatie tot de MFS;
- onderzoek bestaande groenstructuur om deze zoveel als mogelijk te behouden;
- begeleidingskosten van o.a. stedenbouwkundige, ondersteuning en projectleiding vanuit ruimte;
- het uitwerken van exploitatieberekening t.b.v. beheer en onderhoud van de MFS;
- onderzoek naar de behoefte van culturele ruimten binnen de MFS.

In de uitwerking van de bestuursopdracht worden keuzes gemaakt waardoor inzichtelijk gemaakt kan worden welke financiële consequenties de ambitie en verschillende opgaven in het gebied met zich meebrengen. Belangrijke kostenverhogende aandachtspunten zijn:

- mogelijkheid van drie of meer sportzalen;
- verplaatsen vrachtwagenparkeerterrein en sloop gebouw Olympiaweg 2a;
- vergaande reconstructie openbaar gebied;
- huisvesten van meer dan alleen de basissporten zoals turnen en specifieke onderdelen tbv atletiek;
- gebouwde parkeervoorziening;
- toevoeging (sport gerelateerde) commerciële ruimten;
- mogelijk maken van meer en meerdaagse evenementen en sociaal, maatschappelijke en culturele functies;
- mogelijke locatie(s) elders.

Bij de uitwerking van de bestuursopdracht worden de investeringskosten (bouw- en installatiekosten, bijkomende kosten en inrichtingskosten, kosten tbv het openbaargebied) verder inzichtelijk gemaakt. Onder de inrichtingskosten wordt o.a. verstaan sporthalinrichting, licht- en geluidsinstallaties, horecavoorzieningen, meubilair e.d. Bij de uitwerking van de MFS zal duurzaamheid van het gebouw en de omgeving meegenomen worden. De MFS dient te voldoen aan onze ambities op duurzaamheid en levert een bijdrage aan een energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en biodiversiteit Alphen aan den Rijn.

De opbrengsten van de locaties die verlaten worden, worden meegenomen in de uitwerking van de bestuursopdracht. De opbrengsten van een mogelijke herontwikkeling van de locatie van de Rijnstreekhal aan de Dillenburg is reeds opgenomen in het Masterplan VO. Wanneer er voor gekozen wordt om DOS op te nemen in de MFS, ontstaat de mogelijkheid om de DOS-locatie te herontwikkelen.

Dekking

Het benodigde onderzoeksbudget ad. € 50.000,- kan gedekt worden uit beschikbare incidentele budgetruimte binnen programma 4. Deze dekking wordt gestort in de reserve Plankosten zodat (restant) projectbudget ook in 2022 nog beschikbaar (gereserveerd) is.

Overzicht verloop reserve Plankosten

Verloop 2021 en verder (01-10-2021)					
Reserve Plankosten					
(Bedragen x € 1.000)					
Verloop	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo per 1 januari	€ 226	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
Bij: Begrote dotaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bij: dotatie vanuit budgetruimte P4	€ 50				
Af: Begrote onttrekkingen	€ 159	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: Onderzoeksbudget MFS	€ 50				
Saldo per 31 december	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68

Bovenstaande financiële gevolgen worden in de begroting verwerkt via de Najaarsnota 2021. Vooruit lopend op het formeel beschikbaar komen van het budget (zie hiervoor) te starten met werkzaamheden om onderzoeken uit te voeren.

Afbreukrisico

Een belangrijk risico is de complexiteit van de MFS. Als de keuze wordt gemaakt om alles uit te werken zoals extra commerciële ruimten, voorzieningen voor de specifieke sporten en de huisvesting van maatschappelijk partners, is de kans groot dat de gehele MFS financieel niet haalbaar is. Aandachtspunten zijn dan o.a.; kunnen maatschappelijk partners een huur in de MFS betalen, zijn extra, niet functionele, ruimten zoals een turnzaal gewenst en financieel haalbaar en hebben commerciële partijen interesse in verhuurbare ruimten binnen een MFS?

Planning

Dit jaar worden de eerst essentiële items uitgewerkt zoals o.a. de locatie, het gebruik door sportverenigingen anders dan basissport en culturele instellingen. De resultaten van deze eerste uitwerking worden in december 2021 aan het college voorgelegd. Na vaststelling worden deze meegenomen in de verdere uitwerking en zal medio april/mei 2022 worden voorgelegd aan het college en vervolgens aan de raad.