

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: B. Wolters		Opgesteld door: Jan Willem van der Linde, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 27 september 2018	Registratienummer collegebesluit: 18.14632	Raadsnummer: (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: vaststelling Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar		
Samenvatting: Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Ter Aar Vernieuwd Verbonden in de raadsvergadering van 1 februari 2018 is besloten dat het concept ontwerp ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Samen met dit concept ontwerp worden de resultaten bekendgemaakt ten aanzien van de onderzoekspunten zoals geformuleerd bij het raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Ter Aar Vernieuwd Verbonden (G18.0196). Met dit Voorlopig Ontwerp wordt tegemoet gekomen aan de opdracht om te onderzoeken of verdiept bouwen mogelijk is. Ten aanzien van de sporthal is dit mogelijk en ook van toegevoegde waarde. Voor de overige functies in het gebouw is verdiept bouwen geen optie. Op basis van de gebruikers en hun wensen (programma), het realiseren van een passend gebouw voor de kern Ter Aar en de omgeving waarin het staat (onderzoekspunt), is het ontwerp tot stand gekomen zoals dit nu wordt gepresenteerd. Binnen het beschikbare budget en de hieraan gekoppelde ambitie met de wensen van de gebruikers, is het niet mogelijk een gebouw te realiseren met een beperkter volume dan nu is ontworpen. Daarnaast zijn de andere onderzoekspunten meegenomen. Het is gelukt een groot deel van het bestaande groen te handhaven. Dit is mede gelukt door de ingang van de voetbalvereniging niet te verplaatsen. Hierdoor hoeven er 60 minder parkeerplaatsen in het gebied te worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt de afrit naar de Westkanaalweg niet afgesloten. Deze weg wordt in de vorm van een fietsstraat aangelegd. Deze inrichting maakt deze weg al minder aantrekkelijk voor autoverkeer. Mocht blijken dat een afsluiting in bijvoorbeeld weekenden noodzakelijk is, kan hiertoe altijd nog worden besloten. Op basis van de te verwachten verkeersbewegingen is dit niet nodig. De Vosholstraat is al een drukke weg. Met de aansluiting op de Westkanaalweg kan deze weg worden ontlast.		

Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met het Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar d.d. 12-07-2018;
2. In te stemmen met het verdiept bouwen van de sporthal en de meerkosten die hieraan verbonden zijn en zoals in de toelichting genoemd;
3. In te stemmen met de in dit raadsvoorstel genoemde uitkomsten van de onderzoekspunten zoals opgenomen in het raadsbesluit G18.0196

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers
secretarissen

F. Buijsend
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Bij de behandeling van het bestemmingsplan Ter Aar Vernieuwd Verbonden in de besluitvormende raad van 1 februari 2018 is middels een amendement besloten dat het concept ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar ter besluitvorming wordt aangeboden. Daarbij werden ook een aantal onderzoekspunten meegegeven. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders ook een aantal punten aangedragen in haar brief van 17 januari 2018 met kenmerk 18.01284. Met dit voorstel wordt het concept ontwerp ter vaststelling aangeboden en een antwoord gegeven op de openstaande onderzoekspunten.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Realisatie passend IKC / Sporthal gebouw voor de kern Ter Aar, de omgeving en haar gebruikers.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Raadsbesluit G18.0196 Vaststelling bestemmingsplan Ter Aar Vernieuwd Verbonden

Participatie / betrokken partijen / personen

Het Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal is tot stand gekomen in overleg met:

1. Hoofdgebruikers IKC / Sporthal (scholen, kinderopvang, bibliotheek, Centrum voor Jeugd en Gezin en sportverenigingen)
2. Omwonenden
3. Dorpsraad

Duurzaamheidsaspecten

Het IKC / Sporthal gebouw is ontworpen als een gasloos gebouw, met een EPC norm van 0 en een BREEAM score very good.

Varianten met argumenten voor en tegen

Bij de totstandkoming van het Voorlopig Ontwerp zijn meerdere varianten onderzocht. In eerste instantie was de opzet dat de sporthal aan de kanaalzijde van het gebied zou komen. Uiteindelijk is vanuit de gebruikers aangegeven dat deze zijde van het gebied beter geschikt is voor de functie van onderwijs en kinderopvang. Dit heeft vooral te maken met de zonligging voor het buitenspelen voor de jonge kinderen. Ook de buitenruimte wordt op deze wijze beter benut, doordat er een groter gebied aan aaneengesloten buitenruimte ontstaat. Deze variant maakte het bovendien mogelijk dat functies binnen het gebouw op een logische en voor partijen werkbare plek komen. Dit heeft geleid tot de opzet van het gebouw zoals deze nu is ontworpen.

De sporthal wordt nu verdiept gerealiseerd. Door het verdiept realiseren van de sporthal wordt de bouwhoogte van dit deel van het gebouw beperkt. Hierbij speelt mee dat het duur is om andere functies bovenop een sporthal te bouwen. Een lagere bouwhoogte is daarnaast beter passend in dit deel van het gebied. Door het verdiept realiseren van de kleedruimten en bergruimtes ontstaat er ook meer buitenruimte. Voldoende buitenruimte is een belangrijk aandachtspunt. Met dit plan wordt er voldoende buitenruimte gerealiseerd.

Voor de overige functies in het gebouw is verdiept bouwen geen optie o.a. in verband met daglichttoetreding.

Capaciteit sporthal evenementen

Het Voorlopig Ontwerp gaat uit van een sporthal met een capaciteit van 600 personen voor evenementen. Deze capaciteit komt voort uit het gebruik van sporthal De Vlinder in de laatste jaren.

De huidige sporthal De Vlinder heeft een grotere capaciteit. Er zijn echter al lange tijd geen evenementen georganiseerd die een dergelijke grote capaciteit nodig maken.

Er zijn hoge kosten verbonden aan het uitbreiden van de capaciteit van een sporthal. Dit komt vooral door eisen die gesteld worden inzake brandveiligheid. Als de capaciteit van de hal wordt uitgebreid naar 1000 personen betekent dit een meerinvestering van ca. € 101.500. Bij uitbreiding naar 1500 personen komt er nog een bedrag van ca. € 116.000 (totaal € 227.500) bij. De meerkosten komen voort uit het creëren van een bredere gang tussen sporthal en kleedkamers in de kelder, zodat een grotere afsluitbare ruimte ontstaat om mensen in geval van brand veilig buiten te krijgen. Deze extra vierkante meters hebben geen meerwaarde voor de functionaliteit van het gebouw. Doordat ze ondergronds gerealiseerd worden hebben ze geen effect op de beschikbare buitenruimte. In deze meerkosten zijn nog niet de aanpassingen meegenomen aan de openbare ruimte.

Ook andere maatschappelijke effecten spelen een rol. Een sporthal met een grotere capaciteit heeft voor de omgeving ook meer consequenties. Het betekent meer bezoekers. Deze bezoekers moeten naar de locatie komen en ergens parkeren. Daarnaast speelt geluid een grote rol bij evenementen. Bij een groter evenement heeft dit aspect meer impact.

Gezien het gebruik van De Vlinder in de afgelopen jaren wordt geadviseerd vast te houden aan de capaciteit zoals deze nu is meegenomen in het Voorlopig Ontwerp.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar d.d. 12-07-2018;

Zie bijlage 1 voor het Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar. Dit ontwerp is het resultaat van een intensief traject met de hoofdgebruikers (scholen, kinderopvang, CJG, bibliotheek en sportverenigingen) en omgeving.

2. In te stemmen met het verdiept bouwen van de sporthal en de meerkosten die hieraan verbonden zijn en zoals in de toelichting genoemd;

Op basis van sonderingen en onderzoek is bepaald wat de meerkosten van verdiept bouwen voor de sporthal zijn. Door de gunstige bodemopbouw zijn de maatregelen die genomen moeten worden om verdiept te kunnen bouwen minder ingrijpend en kostbaar. In totaal worden de meerkosten geraamd op € 300.000 excl. BTW. Deze meerkosten worden meegenomen bij de aanvraag voor het bouwkrediet. Deze aanvraag staat gepland voor de raadsvergadering van januari 2019.

3. In te stemmen met de in dit raadsvoorstel genoemde uitkomsten van de onderzoekspunten zoals opgenomen in het raadsbesluit G18.0196

De volgende punten zijn onderzocht:

a. Verdiept bouwen en de kosten hiervan

Onder de toelichting bij besluitpunt 2 is al aangegeven wat de kosten van verdiept bouwen zijn. Onder de kop varianten met argumenten voor en tegen is aangegeven waarom het verdiept bouwen tot de sporthal beperkt blijft.

b. De dorpse en groene inpassing

Het Voorlopig Ontwerp is door de vormgeving (landhuis met verschillende volumes en kappen) en materiaalgebruik passend in zijn omgeving. Het is een groot gebouw, maar door met verschillende volumes te werken en voor de hogere delen met kappen is toch een gebouw ontworpen dat past op de locatie, en past binnen het dorpse karakter van Ter Aar.

Door het bestaande groen (en dan vooral de volwassen bomen) zoveel mogelijk te handhaven wordt het gebouw nog beter ingepast.

c. De uiterste verdere inperkingmogelijkheden van de bouwhoogte

Onder de kop varianten met argumenten voor en tegen is al beargumenteerd waarom alleen de sporthal verdiept kan worden gerealiseerd. Daarnaast is een deel van het gebouw aan de kanaalzijde beperkt gebleven tot één bouwlaag. De wens van de gebruikers was verder dat functies zoveel mogelijk aan het hart van het gebouw liggen. Door middel van een grote vide wordt er zo contact gehouden binnen het gebouw. Dit is belangrijk om de samenwerking tussen partijen te stimuleren. Deze samenwerking is de meerwaarde van een IKC. Dit betekent dat het volume rond het hart wat groter is geworden.

De onderzoekspunten uit de brief van 17-1 -2018 met nummer 18.01284:

d. Behoud van volwassen bomen in het plangebied

Zie het antwoord onder b. Alle bomen zijn ingemeten in het gebied. Felixx is het bureau dat een ontwerp maakt voor het openbaar gebied (zie bijlage 2 voor het concept Masterplan). Tijdens de inloop middag/avond van 9 juli is het concept masterplan voor het gehele gebied gepresenteerd. Uitgangspunt bij het opstellen van dit plan was dat zoveel mogelijk van de volwassen bomen in het gebied behouden blijven. Dit is gelukt.

e. Overwegen handhaven parkeerplaatsen voetbalvereniging TAVV op de huidige locatie

Om een plan te maken dat voldoende kwaliteit heeft (groen, openbare ruimte, speelruimte) was het noodzakelijk de ingang (met parkeerplaatsen) van de voetbalvereniging niet te verplaatsen naar het IKC / Sporthal gebied. Hierdoor hoeven er 60 minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van het IKC / Sporthal gebied. Dit is belangrijk voor de gebruikers van het gebouw, maar ook voor de omwonenden. Geen autoverkeer voor de voetbalvereniging ontlast een deel van de Vosholstraat, maar ook de Westkanaalweg. De aansluiting op de Westkanaalweg (éénrichtingsverkeer) wordt gebruikt door bezoekers van het IKC en de Sporthal.

f. Tijdgebonden afsluiting van de afrit van het plangebied naar de Westkanaalweg

Het concept masterplan dat door Felixx is opgesteld gaat uit van een verbinding met de Westkanaalweg door middel van een fietsstraat. De ingang van de voetbalvereniging wordt niet verplaatst. Dit betekent dat er veel minder autoverkeer in het gebied komt en vooral in het weekend. Het merendeel van het autoverkeer is voor de scholen doordeweeks. Hiervoor is de aansluiting op de Westkanaalweg van belang. Vooral ook om de Vosholstraat te kunnen ontlasten. Vooralsnog is een tijdelijke afsluiting van de verbinding niet noodzakelijk. De Westkanaalweg kan deze verkeersstroom prima verwerken. Mocht nu blijken dat het toch noodzakelijk is (wat niet de verwachting is) kan er altijd nog voor gekozen worden de afsluiting voor bijvoorbeeld de weekenden in te voeren.

g. Beperken van het hoogste deel van het gebouw tot de footprint van de sporthal

Dit onderzoekspunt was aangedragen toen het ontwerpproces nog in de beginfase zat. Men ging ervan uit dat de sporthal aan de kanaalzijde zou komen en dat er dan boven de sporthal gebouwd zou worden. In gesprekken met de gebruikers werd steeds duidelijker dat juist de overige functies veel beter aan de kanaalzijde kunnen worden gerealiseerd. De sporthal wordt gerealiseerd aan de zijde van de Vosholstraat/Beverlanderhof. Aan deze zijde is het juist van belang de bouwhoogte beperkt te houden.

h. Beperking van de bouwhoogte

Zie de toelichting onder c voor de argumenten voor de opzet en het volume (bouwhoogte) zoals dit nu in het Voorlopig Ontwerp is opgenomen.

Kantttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Het Voorlopig Ontwerp zoals dit ter goedkeuring wordt voorgelegd kan binnen de financiële kaders worden gerealiseerd. Een belangrijke risicofactor vormt echter de bouwpijsoontwikkeling. Het is lastig te voorspellen in welke mate de prijzen gaan stijgen. In de nog vast te stellen meerjarenbegroting 2019-2022 wordt hier rekening mee gehouden.

In het ontwerpproces naar een Definitief Ontwerp en aanbesteding wordt het ontwerp constant gespiegeld aan de actuele bouwpijzen. Een belangrijk onderdeel van de stap van een Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp zijn de keuzes die gemaakt worden ten aanzien van materialisering (soort vloeren, gevelbekleding etc.). De kosten van deze materialen zijn een belangrijk element. Maar aangezien de investering (bouwkosten) ca. een kwart van de totale investering betreft tijdens de levensduur van een gebouw is het ook van belang te kijken naar de onderhoudskosten en vervangingskosten van de verschillende onderdelen binnen een gebouw. Samen met de investering vormt dit de zogenaamde Total Cost of Ownership (TCO). Dit wordt meegenomen in de berekeningen en de keuzes die er worden gemaakt.

Vanaf 2019 verandert de fiscale wetgeving rondom sportaccommodaties. De mogelijkheid tot compensatie van BTW wordt vervangen door een specifieke uitkering waarvoor gemeenten aanvragen kunnen indienen bij het Rijk. Pas na Prinsjesdag is de beschikbare informatie rondom de nieuwe wetgeving volledig. Wij zullen voor de bouw van de sporthal Ter Aar een beroep doen op de specifieke uitkering voor teruggave van 17,5% van de bouwkosten. Op deze teruggave is geanticipeerd in de nog vast te stellen begroting 2019-2022. Een risico dat recent in beeld gekomen is, is dat door versoepeling van de regels voor de specifieke uitkering ten opzichte van de BTW wetgeving, het totaalbedrag van de aanvragen veel hoger zal liggen dan het beschikbare budget. In dit geval zullen alle aanvragers een gelijk percentage van hun aanvraagbedrag ontvangen. Dit bedrag kan een stuk lager liggen dan het bedrag dat wij gaan aanvragen en waar wij in de begroting rekening mee hebben gehouden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. 31 Augustus is de zitting geweest bij de Raad van State. De uitspraak volgt binnenkort. Als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt (wat de verwachting is) zijn de risico's voor realisatie van het plan minder. Als er een omgevingsvergunning wordt ingediend dat past binnen de kaders van het bestemmingsplan is realisatie van het plan binnen de huidige planning haalbaar. Dit betekent dat het gebouw na de jaarwisseling 2020-2021 in gebruik kan worden genomen.

Financiële en juridische gevolgen

De ramingen van het Voorlopig Ontwerp passen binnen het budgettaire kader, wanneer u instemt met de meerkosten t.b.v. het verdiept bouwen van de sporthal. Deze meerkosten van € 300.000 excl. BTW betekenen na realisatie van het gebouw jaarlijkse kapitaallasten van € 7.500.

De bij de kanttekeningen genoemde marktontwikkelingen en wijzigingen in fiscale wetgeving blijven hierbij echter wel een risico vormen. In het vervolgtraject wordt er dan ook scherp gestuurd om het gebouw binnen de financiële kaders te realiseren.

Bijlagen

1. Voorlopig Ontwerp IKC / Sporthal Ter Aar d.d. 12 juli 2018
2. Concept Masterplan openbaar gebied

Advies meningsvormende raad