

Portefeuillehouder
H.P. Mittendorff

Datum raadsvergadering
16 december 2010

Datum voorstel
14 september 2010

Agendapunt

Onderwerp
Nieuw sport- en zalencentrum De Bilt/Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. de bijgevoegde 'Contourennota voor een nieuw sport- en zalencentrum De Bilt', met overname van de evenens bijgevoegde 'Reactienota', vast te stellen als kader voor vervolgstappen in het project, met dien verstande dat:
 - a. de locatie Brandenburg ongeschikt is voor totale nieuwbouw van een sport- en zalencentrum;
 - b. de locatie HF Witte Centrum de meest geschikte locatie lijkt, maar andere locaties ook nog onderzoek behoeven;
 - c. mogelijkheden moeten worden uitgewerkt van minder intensieve woningbouw op de drie locaties die thans in beeld zijn als vrijkomend voor herinvulling;
 - d. budgettaire neutraliteit uitgangspunt blijft, maar de kosten van renovatie (geschat op maximaal € 2.500.000) indien noodzakelijk, kunnen worden aangewend voor nieuwbouw;
 - e. bij de verdere uitwerking van de vervolgstappen een klankbordgroep wordt ingesteld met belanghebbenden;
2. een voorbereidingskrediet van € 375.000 (exclusief BTW) beschikbaar te stellen voor de volgende (definitie)fase van het project.

Inleiding

Wij hebben u met onze brief van 22 februari 2010 geïnformeerd over de haalbaarheidsstudie (genaamd Contourennota) naar een nieuw sport- en zalencentrum De Bilt.

Wij bieden u hierbij de haalbaarheidsstudie aan. De studie bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is uit zes mogelijke locaties de voorkeurslocatie voor het nieuwe sport- en zalencentrum bepaald. Vervolgens is de voorkeurslocatie alsook de overblijvende locatie van het zwembad Brandenburg in Bilthoven uitgewerkt tot een stedenbouwkundig vlekkenplan en is eerste financiële verkenning opgesteld. De haalbaarheidsstudie geeft voldoende inzicht in de mogelijkheden van herontwikkeling van de beide locaties.

Over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie hebben wij op 18 en 19 mei 2010 bewonersavonden georganiseerd. Op 18 mei is de studie toegelicht voor met name omwonenden van het zwembad Brandenburg en een dag later voor met name omwonenden van het HF Witte Centrum en van de gymzaal aan de Marie Curieweg in De Bilt. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten hebben wij 64 schriftelijke reacties ontvangen alsook een rapport van de Belangengroep Tuindorp Brandenburg. In de evenens bijgevoegde Reactienota hebben wij de ingediende reacties samengevat en voorzien van het standpunt van ons college.

Beoogd effect

Afronding van de initiatieffase om te komen tot een nieuw sport- en zalencentrum in De Bilt/Bilthoven en het voortvarend ter hand nemen van de nadere uitwerking.

Argumenten

1.1 De huidige locatie van het HF Witte Centrum in De Bilt komt als beste naar voren.

De eerste stap in de haalbaarheidsstudie was het verschaffen van inzicht in de meest geschikte locatie voor het nieuw te realiseren sport- en zalencentrum. Daartoe zijn zes locaties onderzocht op met name de criteria: omvang; situering (onder meer ten opzichte van de vier basisscholen) en bereikbaarheid. De locatie van het huidige zwembad Brandenburg blijkt ongeschikt omdat deze locatie niet voldoet niet aan de toetsingscriteria.

De locatie van het H.F. Witte Centrum voldoet het meest aan de criteria en heeft in de studie dan ook verdere uitwerking gekregen.

1.2 De stedenbouwkundige vlekkenplannen voor drie vrijkomende locaties zijn voldoende duidelijk over de mogelijkheden van herinvulling.

Voor drie locaties zijn stedenbouwkundige vlekkenplannen opgesteld. Dit betreft de locatie van het HF Witte Centrum, maar ook de voor herinvulling vrijkomende locaties Brandenburg (ter plaatse van het zwembad) en de Marie Curieweg (ter plaatse van de gymzaal die overbodig wordt bij bouw van een nieuwe sporthal).

In het vlekkenplan voor de locatie van het HF Witte Centrum is rekening gehouden met het programma zoals aangegeven in onze startnotitie, te weten: een gezamenlijke huisvesting van een sporthal, een zwembad en een zalencentrum. Naast de noodzakelijke parkeerruimte - met ontsluiting op de op de Biltse Rading - is aan de zijde van de Biltse Rading woningbouw voorzien in meerdere bouwlagen. Aan de zijde van de Alfred Nobellaan en het Henri Dunantplein zijn grondgebonden woningen geprojecteerd. Een dergelijke invulling sluit goed aan bij de bestaande omgeving.

Voor de huidige locatie van het zwembad Brandenburg is gezocht naar een wooninvulling. Bij het opstellen van het vlekkenplan is rekening gehouden met het handhaven van de huidige waterpartij, aangezien deze in de wijk een functie heeft voor de opvang van hemelwater. Aan de zijde van het gebouw van de Vereniging voor samenlevingsopbouw WVT is een appartementengebouw van zes verdiepingen voorzien. Aan de noordzijde zijn grondgebonden woningen opgenomen en op de locatie van het zwembad appartementen.

Het vlekkenplan voor de huidige locatie van de gymzaal aan de Marie Curieweg voorziet enkele grondgebonden woningen. Een dergelijke invulling past in de wijk die bestaat uit grondgeboden woningen. De speelvoorziening wordt verplaatst, maar blijft behouden.

1.3 De berekende kosten en opbrengsten geven voldoende inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan.

Berekend zijn de noodzakelijke kosten van noodzakelijke renovatie van het huidige zwembad Brandenburg, de sporthal De Bilt en de gymzaal Marie Curieweg. De grootste kostenpost betreft het vervangen van de technische installaties van het zwembad. Deze kosten zijn begroot op circa € 2.500.000. Voor deze uitgave is geen dekking aanwezig in de begroting.

Wij hebben een kostenraming opgesteld voor nieuwbouw van het sport- en zalencentrum. De kosten van nieuwbouw zijn geraamd op circa € 13.300.000.

De opbrengsten uit woningbouw (uitgaande van 30 procent sociale woningbouw) zijn geraamd op bijna € 8.700.000. Het verschil bedraagt derhalve ongeveer € 4.600.000.

Op basis van de huidige jaarlasten kan een investering worden gedaan van € 3.250.000. Het resterende verschil van € 1.350.000 kan naar onze overtuiging worden overbrugd met het op innovatieve wijze betrekken van marktpartijen bij het ontwerpen, bouwen en beheren van het sport- en zalencentrum. Wij verwachten dan ook dat het centrum budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

1.4 De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassingen bij de verdere uitwerking.

Wij menen dat zowel het binnenbad als de sporthal onderdeel uitmaken van het basisvoorzieningenpakket voor onze inwoners. Sluiting is daarom voor ons geen optie. Zoals hiervoor onder argument 1.3 al is aangegeven, is renovatie van deze voorzieningen onontkoombaar en bestaat voor de geraamde renovatiekosten van circa € 2.500.000 geen dekking in de begroting. Onze voorkeur gaat uit naar totale nieuwbouw, aangezien dat een meer duurzame oplossing oplevert.

Uit de ontvangen inspraakreacties komt naar voren dat de geschetste herinvulling van de drie eerdergenoemde locaties als te intensief wordt ervaren. Hoewel de voorgestelde invullingen kunnen worden beschouwd als stedenbouwkundig passend, is de geschetste invulling aanzienlijk intensiever dan de huidige invulling. De intensivering is echter ingegeven door de wens om tot een budgettair neutrale ontwikkeling te komen.

Met inachtneming van de inspraakreacties, stellen wij u voor ten behoeve van de nieuwbouwvariant maximaal de geraamde renovatiekosten (geraamd op € 2,500.000) in te zetten ten einde bij de verdere uitwerking de mogelijkheden van een minder intensieve bebouwing te kunnen betrekken.

Ook willen wij bij de verdere uitwerking recht doen aan de inspraakreacties waarin veelvuldig de locatie van sportpark Weltevreden wordt genoemd als geschikte locatie voor het sport- en zalencentrum. Wij zullen allereerst nogmaals die locatie aan een nadere studie onderwerpen.

2.1 Voor de verdere uitwerking zijn kosten onvermijdelijk en is een voorbereidingskrediet nodig.

De volgende fase van het project betreft de definitiefase. In de definitiefase is veel specifiek onderzoek nodig, waarvoor wij een sterk beroep op externe expertise moeten doen.

Wij doorlopen de definitiefase in twee stappen. In de eerste stap worden kosten gemaakt voor nader locatieonderzoek, de zwembadbouw en de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige vlekplannen.

De werkzaamheden in stap twee zijn langduriger en meeromvattend. Stap twee bestaat onder meer uit bodem-, lucht-, en verkeersonderzoek; het opstellen van complete stedenbouwkundige plannen; een programma van eisen voor het sport- en zalencentrum; een exploitatieplan voor het sport- en zalencentrum; het uitwerken van de financiële verkenningen en een communicatieplan.

Wij ramen de kosten van de werkzaamheden in de definitiefase op € 375.000 (exclusief. BTW).

Kantttekeningen en alternatieven

Niet van toepassing.

Aanpak/ Uitvoering

Uw besluit overeenkomstig dit voorstel luidt de definitiefase van het project in. Zoals al beschreven onder argument 2.1, bestaat de definitiefase uit twee stappen. De eerste stap resulteert in nadere duidelijkheid over de nieuwbouwlocatie. De tweede stap behelst het opstellen van een ontwikkelingsplan.

Wij zullen de inbreng van belanghebbenden organiseren door middel van een klankbordgroep met omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen.

Wij verwachten de definitiefase in het eerste kwartaal van 2012 af te ronden met een voorstel aan uw raad over het al dan niet tot ontwikkeling brengen van een nieuw sport- en zalencentrum. In de tussentijd zullen wij uw raad informeren over de voortgang.

Communicatie

Wij hebben inmiddels alle indieners van een schriftelijke reactie een exemplaar van onze Reactienota toegezonden.

Na uw besluit, zullen wij gesprekken voeren met de gebruikers ten einde meer inzicht te krijgen in de knelpunten en behoeften.

Uiteraard maken wij via de Biltbuis en onze website met enige regelmaat melding van de projectvoortgang.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

In de haalbaarheidsstudie is een eerste financiële verkenning opgenomen. Deze verkenning is gebaseerd op een grondexploitatieplan voor de voorkeurslocatie en de invulling van de overblijvende locaties.

Voor de werkzaamheden in verband met de verdere uitwerking is een aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk. Wij vragen u om een krediet van € 375.000.

De kosten in verband met de werkzaamheden zullen wij activeren bij ingebruikname. De uit het beschikbaar te stellen krediet voortvloeiende rentelasten worden binnen de huidige begroting opgevangen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

| | | |
|--|--------|--|
| Meegezonden bijlagen | 1. | Contourennota voor een nieuw sport- en zalencentrum De Bilt; |
| | 2. | Reactienota. |
| Stukken ter inzage | n.v.t. | |
| Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet) | n.v.t. | |

Contactambtenaar: mevrouw E. Hardjopawiro, T (030) 228 96 27, E HardjopawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 september 2010, met het onderwerp Nieuw sport- en zalencentrum De Bilt/Bilthoven;

- overwegende dat**
- een haalbaarheidsstudie (Contourennota) is opgesteld naar de mogelijkheden van nieuwbouw van een sport- en zalencentrum ter vervanging van het zwembad Brandenburg, de sporthal De Bilt en het zalencentrum HF Witte;
 - diverse locaties zijn onderzocht en een voorkeurslocatie in beeld is;
 - een eerste stedenbouwkundige en financiële verkenning is gemaakt van de voorkeurslocatie en voor de herinvulling van de vrijkomende locaties;
 - een Reactienota is opgesteld naar aanleiding van een eerste inspraakronde;;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, lid 1, 147, lid 2 en 192 van de gemeentewet;

- BESLUIT:**
1. de bijgevoegde 'Contourennota voor een nieuw sport- en zalencentrum De Bilt', met overname van de evenens bijgevoegde 'Reactienota', vast te stellen als kader voor vervolgstappen in het project, met dien verstande dat:
 - a. de locatie Brandenburg ongeschikt is voor totale nieuwbouw van een sport- en zalencentrum;
 - b. de locatie HF Witte Centrum de meest geschikte locatie lijkt, maar andere locaties ook nog onderzoek behoeven;
 - c. mogelijkheden moeten worden uitgewerkt van minder intensieve woningbouw op de drie locaties die thans in beeld zijn als vrijkomend voor herinvulling;
 - d. budgettaire neutraliteit uitgangspunt blijft, maar de kosten van renovatie (geschat op maximaal € 2.500.000) indien noodzakelijk, kunnen worden aangewend voor nieuwbouw;
 - e. bij de verdere uitwerking van de vervolgstappen een klankbordgroep wordt ingesteld met belanghebbenden;
 2. een voorbereidingskrediet van € 375.000 (exclusief BTW) beschikbaar te stellen voor de volgende (definitie)fase van het project.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2010,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. F.A. van Hooijdonk

A.J. Gerritsen