

Gemeenteraad

Raadsvergadering van 16 mei 2019

Onderwerp: Definitief plan SCG'18 sportaccommodatie Zegenwerp

Samenvatting:

In november 2017 is een krediet van € 1,1 miljoen beschikbaar gesteld voor de fusie en het huisvesten van de voetbalverenigingen RKVV en SCI op locatie Zegenwerp. De verenigingen zijn inmiddels gefuseerd tot de nieuwe vereniging SCG'18. Momenteel maakt deze vereniging nog gebruik van de twee locaties. Met ingang van het seizoen 2019-2020 is de planning om de vereniging volledig te huisvesten op de locatie Zegenwerp. Hiervoor hebben SCG'18 en de gemeente gezamenlijk opgetrokken om de uitgangspunten die vastgesteld zijn in november 2017 nader uit te werken. Daarnaast is in de plannen uitvoering gegeven aan de moties die eerder zijn aangenomen zijn om duurzaamheid te verwerken in de plannen. Ook de financiële consequenties van de duurzaamheidsmaatregelen zijn in beeld gebracht in dit voorstel. Uw raad wordt gevraagd:

- In te stemmen met het definitieve plan, inclusief duurzaamheidsmaatregelen;
- De aanvullende gelden ad € 550.000 beschikbaar te stellen via de algemene middelen.

Inleiding:

Met ingang van het seizoen 2018-2019 zijn voetbalverenigingen RKVV en SCI gefuseerd in de nieuwe vereniging SCG'18. Naast het fuseren van de beide verenigingen is eveneens het standpunt ingenomen om op één locatie gehuisvest te zijn, namelijk Zegenwerp. Om dit mogelijk te maken is in november 2017 door de raad een krediet van € 1,1 miljoen beschikbaar gesteld. Na deze raadsvergadering zijn de vereniging en gemeente gezamenlijk opgetrokken met het verder vormgeven van de plannen. Gelijktijdig is de procedure opgestart voor wijziging van het bestemmingsplan, wat in december 2018 is afgerond. Nu de plannen nader uitgewerkt zijn en de ramingen bekend zijn, wordt het definitieve plan voorgelegd. Dit plan omvat de uitgangspunten, zoals in november 2017 vastgesteld door uw raad, namelijk: uitbreiding van de accommodatie Zegenwerp met 2 kleedruimten, de aanleg van 1 kunstgrasveld en de aanpassing van de natuurgrasvelden. Daarnaast zijn er duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het huidige plan.

Wat willen wij bereiken?

Het doel is om voor de fusievereniging SCG '18 te komen tot een toekomstbestendige accommodatie, zowel financieel als organisatorisch. Het nieuwe sportpark zal een veilige plek zijn om te sporten.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Gezamenlijk met SCG'18 zijn de uitgangspunten, zoals benoemd in het raadsvoorstel, nader uitgewerkt tot een definitief plan. De stedenbouwkundige visie in het gebied Theereheide (waarin het sportpark Heidelust valt), wordt momenteel door de afdeling RO ontwikkeld en zal 1^e kwartaal 2020 voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Tevens zullen er nieuwe privatiseringsafspraken gemaakt worden met vereniging en stichtingen, ter afwikkeling locatie Heidelust en volledige huisvesting op locatie Zegenwerp.

Wat gaat het kosten?

In november 2017 is onderstaande investeringscalculatie gemaakt. Daarnaast waren er nog een aantal PM posten opgenomen, waaronder de bestemmingsplanwijziging en afwikkeling sportpark Heidelust. Niet alle PM posten zijn inmiddels bekend. Op basis van eerdere calculatie wordt hieronder eveneens aangegeven wat de raming anno 2019 is. Het betreft een raming, aangezien opdrachtverstrekking van de werkzaamheden door middel van een aanbesteding plaats vindt.

Aanpassingen sportpark Zegenwerp	CALCULATIE	RAMING '19
uitbreiding kleedruimten	423.500	685.523
nieuwe identiteit (schilderen, logo's e.d.)	21.000	37.949
toegang voor onderhoudsmateriaal realiseren	17.000	17.000
realiseren/verplaatsen kunstgrasveld	484.000	835.725
aanpassing huidige grasvelden	90.000	
hekwerk sportpark	59.290	
wijzing procedure bestemmingsplan	PM	68.000

TOTAAL	1.094.790	1.644.197
--------	-----------	-----------

Het verschil tussen de calculatie uit november 2017 en de raming anno 2019 is nader te onderbouwen. Allereerst heeft er in deze betreffende periode een enorme prijsstijging plaatsgevonden in de bouw. Zoals eerder ook al aangegeven bij andere projecten, dient men momenteel rekening te houden met een stijging van 20% van de bouwkosten. Daarnaast dient tussen 2017 en 2019 rekening te worden gehouden met een reguliere prijsstijging. Dit betekent dat de calculatie bijgesteld moet worden op basis van de prijsontwikkelingen.

Tevens is bij de raming een uitwerking opgenomen van de moties die eerder aangenomen zijn door de gemeenteraad met betrekking tot duurzaamheid. De duurzaamheidsmaatregelen voor de kleedruimten en de velden worden hieronder weergegeven.

Duurzaamheid kleedruimten

Het onderdeel duurzaamheid heeft betrekking op het realiseren van een volledig gasloze kleedaccommodatie met warmte terugwinning. De kleedaccommodatie wordt hierdoor volledig elektrisch. Tevens wordt er led-verlichting toegepast en worden er bewegingssensoren geplaatst. Met het plaatsen van 105 zonnepanelen zal ongeveer een kwart van het verbruik van de volledig elektrische accommodatie zelf opgewekt worden.

Het kostenplaatje voor deze plannen is geraamd op € 243.000. Dit betekent overigens niet dat indien niet gekozen wordt voor deze duurzaamheidsmaatregelen dat de totale raming met € 243.000 lager uitvalt. Bij aanbouw van de kleedruimten dienen dan aanpassingen gedaan te worden aan de huidige installaties, wat ook een aanzienlijke kostenpost zal zijn. De inschatting is dat dit ongeveer uitkomt op € 110.000.

Duurzaamheid velden

Met betrekking tot de velden zijn de plannen gebundeld in een aanbesteding en nader uitgewerkt in een bestek. Hierdoor is het lastig om een onderscheid aan te geven tussen de drie onderdelen. Gezamenlijk is voor deze onderdelen in de calculatie een bedrag van € 634.000 (484.000+ 90.000+ 59.290) opgenomen. Ook bij dit onderdeel is in een motie aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met duurzaamheid en dat er geen gebruik gemaakt moet worden van rubber-infill. Een verplaatsing van het huidige kunstgrasveld van locatie Heidelust is mede hierdoor niet mogelijk. Bij de oorspronkelijke calculatie was er wel rekening gehouden met de mogelijkheid om het kunstgrasveld te verplaatsen naar Zegenwerp, omdat deze toen 3 jaar oud was en nog 7 tot 9 jaar mee zou kunnen gezien de afschrijvingstermijn. Aanvullend zal dan ook nog gekeken worden naar de mogelijkheden van hergebruik van het huidige kunstgrasveld.

Een vertaling van de duurzaamheidsplannen voor de velden heeft dan ook betrekking op volledige kurk-infill, led-verlichting op de velden en het bergen van water onder het nog aan te leggen kunstgrasveld. Onderdeel van de waterberging is dat het regenwater van de accommodatie zal worden afgekoppeld van het riool om de druk op het gemeentelijk rioleringsstelsel te verlagen. Daarnaast past dit uitstekend binnen de toekomstige plannen voor de wijk, waar we als gemeente binnenkort mee aan de slag gaan. Verder is de waterberging in overleg met het Waterschap tot stand gekomen en wordt dan ook als zeer wenselijk gezien. Op basis van deze punten is het kostenplaatje voor de duurzaamheidsmaatregelen geraamd op € 200.000.

Gemeenteraad

Conclusie

Samenvattend kan gesteld worden dat er op basis van de definitieve plannen een overschrijding is van het vooraf gecalculeerde bedrag met ongeveer € 550.000. Deze overschrijding heeft enerzijds te maken met een algehele prijsstijging ten opzichte van 2017, de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en anderzijds de onderdelen duurzaamheid die meegenomen zijn in de definitieve plannen. Dit conform de aangenomen moties bij vaststelling krediet november 2017 en vaststelling gewijzigd bestemmingsplan december 2018. Deze duurzaamheidsmaatregelen zijn geraamd op een bedrag van afgerond € 443.000 en waren dan ook niet voorzien in het oorspronkelijk gevoteerde krediet.

Extra kosten sportpark Zegenwerp	Prijsstijging	Duurzaamheid
aanpassingen velden		200.000
aanpassingen accommodatie	107.000	243.000
TOTAAL	107.000	443.000

Eerder is al aangegeven dat er omtrent de kosten voor aanpassing sportpark Zegenwerp sprake zal zijn van eenmalige kosten en structurele kapitaallasten. De eerdere kapitaallasten op basis van de raming zouden structureel € 107.000 per jaar zijn. De aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zullen een structurele kapitaallast van € 41.000 per jaar met zich meebrengen. Zoals gezegd gaat het hier om kapitaallasten op basis van ramingen. Na de aanbestedingsfase is helder wat de structurele lasten daadwerkelijk zullen zijn. Uiteraard is de raming daarbij het maximale uitgangspunt.

Daarnaast gaven eerdere studies naar de stedenbouwkundige visie Heidelust in 2017 aan dat de mogelijke opbrengst van het sportpark Heidelust varieert tussen de € 350.000 en € 2.100.000. De stedenbouwkundige visie, die 1^e kwartaal 2020 gereed is, zal recht moeten doen aan de wensen/eisen vanuit de gemeentelijke woonvisie enerzijds en het budgettair neutrale karakter van de fusie voor gemeente en vereniging/stichtingen anderzijds. Echter zijn er momenteel nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld opgaven voor waterberging, die meegenomen worden in deze visie. Deze ontwikkelingen kunnen consequenties hebben voor de eerdere raming van de opbrengst die is gedaan.

Daarnaast zal vanuit de voetbalvereniging, volgens de nieuwe regeling achteraf, een subsidie op het gebied van duurzaamheid aangevraagd worden. Indien deze subsidie van 35%, wat ongeveer neerkomt om € 155.000, wordt toegekend zal deze ten goede komen van het fusieplan en dus deels de dekking zijn dan bovenstaande kosten. Daarnaast worden er met de vereniging nieuwe afspraken gemaakt over de privatiseringsbijdragen; hierbij zal rekening gehouden worden met deze duurzaamheidsinvesteringen en de terugverdientijd daarvan. Deze afspraken zullen in lijn met de nog op te stellen subsidieregeling voor duurzaamheid zijn. Evenals het uitgangspunt dat de fusie budgettair neutrale moet zijn voor gemeente en vereniging/stichtingen.

Voorstel college:

Het definitieve plan, inclusief duurzaamheidsmaatregelen, vast te stellen. De gelden hiervoor beschikbaar te stellen uit de algemene middelen, in afwachting van de stedenbouwkundige visie gebied Theereheide.

- | | | |
|----------------------|---|---|
| Interactiviteit | : | In samenwerking met SCG'18 zijn de plannen verder vormgegeven. Hiervoor is een projectgroep ingesteld waarin vertegenwoordiging van verschillende disciplines binnen de gemeente en vereniging is vertegenwoordigd. |
| Procedure | : | Na besluitvorming zal SCG '18 geïnformeerd worden en kan opdracht verstrekt worden voor de start van de werkzaamheden. |
| BTW-compensatiefonds | : | Gedeeltelijk van toepassing. Daar waar het gaat om het openbaar gebied kan de BTW verrekend worden via het compensatiefonds. Voor het overige deel zal de BTW kostenverhogend zijn. |

- Kostendekking : Op dit moment wordt gevraagd om de middelen beschikbaar te stellen uit de algemene middelen.
- Toets aanbestedingsnota : Voor de werkzaamheden voor de kleedruimten en de velden is een aanbestedingsprocedure in gang gezet.
- Advies OR : n.v.t.
- Geheimhouding gewenst : Nee
- Voorstel : 1. In te stemmen met de definitieve plannen, inclusief duurzaamheid;
2. De aanvullende gelden ad € 550.000 beschikbaar te stellen via de algemene middelen.

Sint-Michielsgestel,
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

M. van Rijswijk – van Mook

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: RMEO-Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling
Behandeld door: D van Giersbergen
073 - 55 31

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019;

B E S L U I T :

1. Het definitieve plan vast te stellen, inclusief duurzaamheid;
2. De aanvullende gelden ad € 550.000 beschikbaar te stellen via de algemene middelen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 16 mei 2019.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer