



Onderwerp Tijdelijke sporthal Parkhout-Zandveld
Datum 12 oktober 2023

Raadsvoorstel **2023-291**

Afdeling Maatschappelijke
Ontwikkeling
E-mailadres opsteller r.derooij@nieuwegein.nl
Portefeuillehouder John van Engelen

Onderwerp

Tijdelijke sporthal Parkhout-Zandveld

Gevraagd besluit

1. Een tijdelijke sporthal op sportpark Parkhout-Zandveld, naast het clubgebouw van Koveni, te realiseren.
2. a. Voor de realisatie van de tijdelijke sporthal en bouwweg een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2.600.000 inclusief BTW en op te nemen in het Meerjaren Investerings Plan (MIP) 2024- 2027 en de daarbij horende kapitaallasten van € 250.000 in de Programmabegroting 2024 – 2027 te verwerken;
2. b. Voor de exploitatielast een bedrag beschikbaar te stellen van € 23.000 inclusief BTW en deze in de Programmabegroting 2024 – 2027 te verwerken.

Inleiding

Op 22 februari 2023 heeft de raad ingestemd met de nieuwe koers binnensportaccommodaties. Deze koers houdt enerzijds in dat verouderde gymzalen worden vervangen door een modernere variant en dat er uitbreiding wordt gerealiseerd van het aantal sporthallen in Nieuwegein. Onderliggend aan deze besluitvorming is het onderzoek van Hospitality Group (HG, destijds nog onder de naam Hospitality Consultants) naar de binnen- en buitensportaccommodaties in Nieuwegein.

Diezelfde avond is er ook ingestemd met de garantstelling van Verbindion om de vernieuwing van Merwestein te kunnen realiseren en er uitbreiding komt met één sporthal. De planning laat zien dat dit betekent dat er in de periode van mei 2024 tot juli 2026 (twee winterseizoenen) geen sporthal beschikbaar is bij Merwestein. De sporthal wordt nu overdag gebruikt door het Cals college en Oosterlicht college, vooral in de maanden oktober tot en met april. In de overige uren is de sporthal in gebruik bij verenigingen. Gedurende de bouw van Merwestein valt de sporthal weg voor de scholen en verenigingen. Zonder tijdelijke voorziening voldoet de gemeente niet aan haar wettelijke verplichting om te zorgen voor voldoende gymvoorzieningen voor het basisonderwijs en is er onvoldoende sportruimte voor verenigingen.

Uit onderzoek blijkt de locatie bij Koveni sterk de voorkeur te hebben voor een tijdelijke sporthal. De bouw van een tijdelijke sporthal bij Koveni heeft geen gevolgen voor de realisatie van appartementen aan de Wiersdijk.

Na de uitbreiding naar twee sporthallen bij Merwestein is er voor de langere termijn nog een klein urenaantal dat niet ingevuld kan worden. Gedacht wordt om deze uren te combineren met de uitbreiding van een gymzaal of sportzaal naar een sporthal (bijvoorbeeld bij Anna van Rijn). Dit moet nog worden uitgewerkt.

Gewenst effect

Met dit besluit kan de gemeente blijven voorzien in haar wettelijke taak om te zorgen voor voldoende gymnastiekvoorziening en om voldoende ruimte te houden voor sportverenigingen in de komende jaren.

Argumenten

1. Tijdens de verbouwing van Merwestein is een vervangende ruimte nodig.

In het raadsbesluit '2023-020 d.d. 22-2-2023 Garantstelling Verbindion vernieuwing Merwestein' is besloten tot de vernieuwing van Merwestein. Het tijdelijk tekort aan sporthalruimte in combinatie met de wettelijke verplichting voor de gemeente te voorzien in ruimte voor het bewegingsonderwijs noodzaakt de gemeente tot de realisatie van een tijdelijke accommodatie waarmee dit tekort wordt opgelost.

1.2 Er is onderzoek gedaan naar diverse locaties waarbij de locatie Koveni het beste uit naar voren kwam.

Het clubgebouw van Koveni is eigendom van de gemeente en beschikt over een kantine, kleedkamers en buitenvelden. Bij de bouw in 2007, is reeds rekening gehouden met de mogelijke realisatie van een sporthal. Het gaat op deze locatie dan ook om alleen een sportvloer inclusief toestellenbergingen, sportinrichting, twee extra kleedruimten (zonder douches) en een tribune. Hierdoor is de realisatie kostenefficiënter dan het realiseren van een standalone sporthal elders in Nieuwegein. Er is voldoende parkeer ruimte aanwezig waar bezoekers gebruik van kunnen maken.

1.3 Het huidige terrein wordt niet gebruikt voor andere functies en heeft een sportbestemming.

Het terrein waar de tijdelijke sporthal kan worden gebouwd ligt achter het clubgebouw van Koveni. Het is onderdeel van het sportpark Parkhout-Zandveld en vervult momenteel geen andere functie dan een klein speelterreintje wat naar elders op de locatie kan worden verplaatst. Het terrein is daardoor uitstekend geschikt voor de plaatsing van de tijdelijke sporthal.

1.4 Het terrein is voor bouwverkeer bereikbaar zonder gebruik te maken van de route over het Helmkruid.

Het Helmkruid is een smalle weg die toegang geeft tot de zuidelijk gelegen parkeerplaats van sportpark Parkhout. Bewoners van het wijkje ten zuiden van

het Helmkruid hebben bezwaren geuit tegen de realisatie van de tijdelijke sporthal naast Koveni. De bezwaren richten zich niet specifiek tegen de tijdelijke sporthal, maar wel tegen de verkeersoverlast en schade aan de huizen door verkeer van en naar de tijdelijke sporthal en het noodzakelijke bouwverkeer. Het bouwverkeer zal in de zomerperiode van 2024 plaatsvinden en gebruik maken van de ingang aan Parkhout en van daaruit doorrijden naar Koveni. Deze route wordt hiervoor tijdelijk ingericht met noodzakelijke voorzieningen zoals rijplaten en dergelijke. Een en ander is afgestemd met beheerders en gebruikers van het sportpark en haalbaar bevonden.

1.5 Aan bezwaren van bewoners van Helmkruid wordt met maatregelen tegemoet gekomen.

Bewoners van de wijk ten zuiden van Parkhout maken bezwaar tegen de tijdelijke sporthal vanwege de extra verkeersdruk die de hal met zich meebrengt voor het Helmkruid.

Eerder is aan de bewoners toegezegd dat het Helmkruid autoluw wordt. Om deze reden zal VSV binnenkort verhuizen (met 550 leden) naar het nieuwe clubgebouw aan Parkhout en ook daar gaan parkeren.

In het kader van participatie zijn op 21 juni en 4 juli jl. bewonersavonden georganiseerd. Bewoners hebben aangegeven dat ze vrezen voor overlast door bouwverkeer en bezoekersverkeer. Er zijn toen diverse alternatieve locaties aangedragen. Deze zijn bekeken en een goed alternatief dat hieruit naar voren kwam is het parkeerterrein bij Geinoord. Deze locatie is verder onderzocht, maar uiteindelijk als minder geschikt bevonden (zie ook bijlage 2). De locatie bij Koveni is het meest geschikt gebleken.

In het plan op de locatie bij Koveni is zo goed mogelijk rekening gehouden met bezwaren van omwonenden. Zo wordt een bouwweg aangelegd die zorgt dat het terrein via Parkhout aan de noordzijde van Koveni bereikbaar is. Hiermee is dat deel van het bezwaar weggenomen.

Ook krijgen gebruikers van het sportpark, Koveni en MHCN, voorrang op de sporthal, zodat er zo min mogelijk verkeersbewegingen bijkomen. MHCN heeft aangegeven haar leden te instrueren om te parkeren aan Parkhout. De hal zal dan minimaal gebruikt worden door andere verenigingen, en zodoende niet of nauwelijks tot extra verkeersbewegingen leiden.

2.1 Het krediet is nodig om de tijdelijke sporthal te kunnen realiseren

Voor de realisatie van een tijdelijke sporthal worden voorbereidingskosten en plaatsingskosten gemaakt. Zo moet een bouwweg worden aangelegd, moet een vergunning worden aangevraagd, projectleiding worden ingehuurd en zijn er aansluitkosten. Op basis van de locatie en de nu beschikbare informatie is een investeringskostenraming gemaakt.

Naar verwachting kan de BTW via de Brede SPUK-regeling worden teruggevorderd, dit is verwerkt in de bedragen.

Kanttekeningen

1.2 De hal blijft staan voor een periode van 10 jaar

De verbouwing van de sporthal van Merwestein zal naar verwachting 2,5 jaar duren. Dit is de minimale termijn waarvoor we een tijdelijke sporthal nodig

hebben. De bouw kan echter uitlopen, zo is op dit moment de bouwvergunning nog niet afgegeven, maar moet al wel gestart worden met de realisatie van de sporthal om op tijd klaar te kunnen zijn.

De maximale termijn voor de sporthal is 10 jaar, na 10 jaar is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om de hal te kunnen laten staan.

We zien dat we de capaciteit van de sporthal goed kunnen inzetten vanuit de vernieuwingsopgave van binnensportvoorzieningen en vanuit de groei van de stad. Ook kan door de groei van de stad de vraag naar sporthalruimte toenemen of zijn er andere ontwikkelingen die zorgen voor een toename in de vraag.

2.1/3.1 Het benodigde budget is sterk afhankelijk van de uitwerking

Begin september is gestart met een aanbesteding voor de levering van een tijdelijke sporthal, onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Aan de raad wordt gevraagd om dit budget beschikbaar te stellen, zodat de hal op tijd kan worden gerealiseerd. In de uitwerking zal worden gekeken naar de meest optimale variant.

2.2 Er wordt geen voorbereidingskrediet aangevraagd

Met dit raadsvoorstel wordt direct een krediet aangevraagd. Dit is nodig om de planning te kunnen halen, zodat de hal op tijd gereed is voor de scholen en verenigingen. Daarnaast is de inschatting dat de raming voldoende is om de voorziening te realiseren. Op basis van referentieprojecten en contact met leveranciers is een inschatting gemaakt van de totale investeringskosten.

Financiële aspecten

De investeringskosten van de tijdelijke sporthal bestaand enerzijds uit eenmalige kosten, zoals het plaatsen en aansluiten van de sporthal. Anderzijds bestaat dit aankoopkosten en mogelijkheid tot terugkoop. Voor de investeringsraming is uitgegaan van een periode van 10 jaar.

De eenmalige kosten zijn begroot op (netto) € 670.000. De (netto) aanschaf van de sporthal is 1.930.000 inclusief BTW. De afschrijvingstermijn wordt, in afwijking van de Nota Investerings- en afschrijvingsbeleid 2022, bepaald op 10 jaar. De aanpassing hiervan wordt bij de 2^e Technische wijziging 2023 meegenomen. Er is gerekend met een restwaarde van 20%.

Voorgesteld wordt om de investering op te nemen in het Meerjaren Investerings Plan (MIP) 2024- 2027 en de kapitaallasten daarvan te verwerken in de Programmabegroting 2024 – 2027.

Voor de uitwerking gedurende de periode 2024 tot en met 2033 is een exploitatiebudget nodig voor de exploitatiekosten van in totaal € 23.000 (netto). Dit wordt eveneens verwerkt in de Programmabegroting 2024 – 2027. Onderstaand zijn de jaarlijkse lasten in een tabel weergegeven.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kapitaallasten	13.000	250.000	248.000	245.000	243.000	241.000	239.000	236.000	234.000	232.000
Exploitatiebudget	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
Totaal begrotingseffect	36.000	273.000	271.000	268.000	266.000	264.000	262.000	259.000	257.000	255.000

Communicatie aspecten

De gemeente heeft op 21 juni en op 4 juli goed bezochte bijeenkomsten georganiseerd voor direct omwonenden van het sportpark. Op de eerste bewonersbijeenkomst zijn omwonenden bijgepraat over de verschillende ontwikkelingen op en rond het sportpark en wat de tijdelijke sporthal betekent voor de omgeving. Tijdens de tweede bijeenkomst gingen we verder in gesprek om alle aandachtspunten, zorgen en andere inbreng in kaart te brengen.

Over het voorstel van het college aan de gemeenteraad en het verdere besluitvormingsproces heeft de buurt een terugkoppeling ontvangen. Ook de diverse stakeholders zijn persoonlijk geïnformeerd. In de terugkoppeling is uitgelegd hoe het college is omgegaan met de inbreng van de verschillende ideeën en belangen door omwonenden. Een veel genoemd belang dat tijdens de bijeenkomsten naar voren kwam, was dat de tijdelijke sporthal het woongenot niet mag aantasten door een toename van verkeer en overlast van bouwverkeer. Hier zijn we met dit voorstel in tegemoetgekomen.

Na besluit van de raad zal de buurt worden geïnformeerd en afspraken worden gemaakt over de afstemming over de communicatie tijdens uitwerking en realisatie.

Uitvoering

De aanbesteding van de tijdelijke sporthal is, in verband met de planning, inmiddels in gang gezet. Gunning vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Bij goedkeuring in oktober kan planvoorbereiding nog plaatsvinden in 2023. Begin 2024 wordt dan de aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarna de bouw in de maanden mei, juni, juli 2024 kan plaatsvinden. De tijdelijke hal kan dan in september 2024 in gebruik worden genomen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Locatieonderzoek Geinoord

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester