

Raadsstuk 93/2007
B&W datum 17 april 2007
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 07/223

Onderwerp **Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad**

Inhoud van het voorstel

Er komt een nieuwe VMBO-school aan het Badmintonpad, daar waar nu de honk- en softbalaccommodatie is gelegen bespeeld door de vereniging Kinheim. Na het vertrek van deze vereniging naar Pim Mulier zal de nieuwbouw hier worden opgepakt. De Badmintonhal van vereniging Duinwijk en sportschool Smile, liggen tussen de nieuwe VMBO-locatie en de Randweg.

Vereniging Duijnwijk is eigenaar en gebruiker van een eigen sporthal op erfpachtgrond. De hal is qua functionaliteit sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen van het NOC*NSF (weinig uitlooppromte) en is daardoor niet geschikt voor de teams die spelen op nationaal en internationaal niveau. Deze teams spelen/trainen nu op drie elders gehuurde velden. De vereniging concentreert op één locatie heeft grote financiële en organisatorische voordelen. De vereniging is in staat om met gebruikmaking van NOC-NSF subsidies de uitbreiding met 3 velden te betalen. Dit laat onverlet dat de oude hal op een ruimtelijk niet gewenste plaats staat, sterk is verouderd is en toe is aan groot onderhoud.

De VMBO-school moet sportlokalen realiseren ten behoeve van de schoolfunctie. Smilesport wil graag uitbreiden maar kan dat niet realiseren in de bestaande situatie en de badmintonvereniging moet nu gaan investeren. Door nu een gezamenlijke sportontwikkeling te realiseren zijn een aantal win-win mogelijkheden te verzilveren:

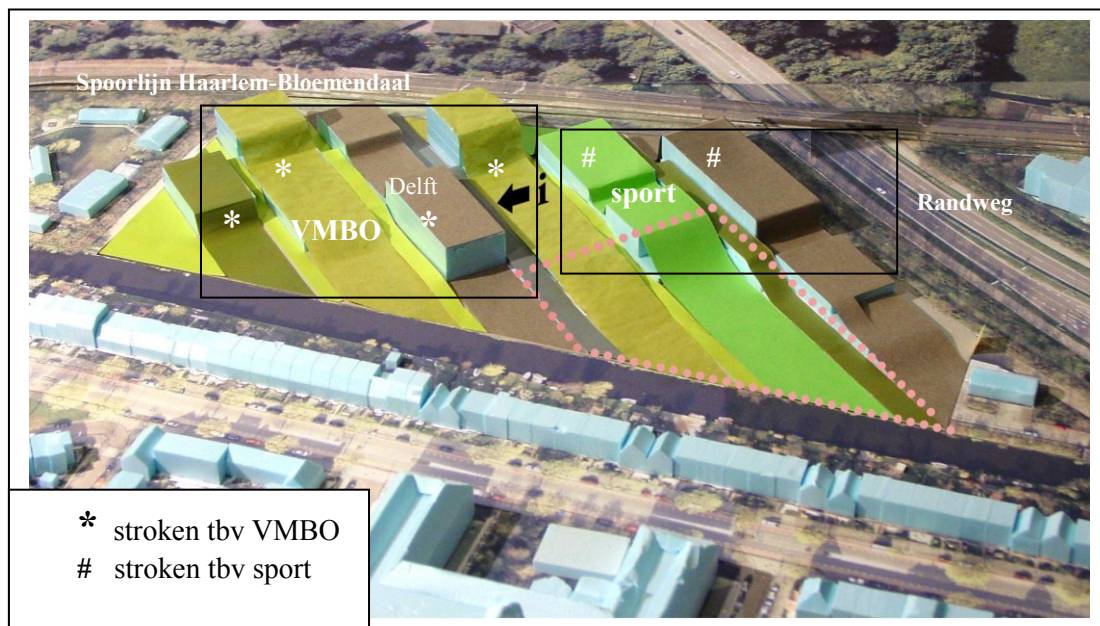
- het totaalprogramma kan worden beperkt, dat scheelt ruimte en geld
- de drie partijen kunnen gezamenlijk optrekken en gezamenlijk een goede beheerstructuur opzetten (multifunctioneel gebruik)
- nu een nieuw sportcomplex neerzetten parallel aan de schoolontwikkeling voorkomt, dat er nu op maaiveld (kosten) parkeerruimte wordt gerealiseerd voor de school, waardoor weinig ruimte voor een behoorlijk vormgegeven sportcomplex in de toekomst resteert. Door samen te ontwikkelen kan het parkeren grotendeels worden opgelost onder de sportvoorziening (dubbel grondgebruik). Tevens is gezamenlijk gebruik door school en sport van parkeerfaciliteiten kosten reducerend.
- Het behouden van de huidige sportvoorzieningen beperkt de mogelijkheden om voor het VMBO tot een goede, gewenste uitstraling te komen en doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied grote afbreuk.

Locatie

Bij de eerdere onderzoeken is aangegeven dat de sportontwikkeling goed en sociaal veilig bereikbaar en vindbaar moet worden gerealiseerd. Omdat sport ook autoverkeer aantrekt, is het verstandig deze accommodatie te vestigen nabij de

parkeervoorzieningen en nabij de autoontsluiting van het gebied. Dit laatste voorkomt het te ver het gebied in trekken van de auto.

Door de parkeervoorziening bij voorkeur te realiseren onder de sportbebouwing blijft er ruimte over voor een goede openbare ruimte. Hierbij wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van de school, de inrichting van de openbare ruimte en de beide nog te handhaven bestaande functies (Duivensportvereniging de Snelvlieger en horecagelegenheid de Rotonde).



De fietsers zullen in principe via het bestaande fietspad langs de Randweg naar het sportcomplex kunnen komen. Voor de schoolsporters ligt de sportvoorziening op loopafstand, grensend aan het schoolcomplex.

Over de totale ontsluiting zal een integraal plan worden uitgewerkt, gelijk op met de ontsluiting van de nieuwe VMBO-school.

Schoolsport

Het schoolsportprogramma is vastgesteld volgens de normering die daarvoor geldt met bijbehorende financiering per lokaal. In principe is de vergoeding gebaseerd op 4 sportvloeren. Er zullen er daadwerkelijk 3 worden gerealiseerd, de overige sportbehoefte wordt opgevangen binnen Smilesport en Duinwijk.

Smilesport

Smilesport is een sportschool die wil uitbreiden. De eigenaar van het pand is Paul Bakkerbouw uit Nieuw Vennep. Het betreft hier commerciële sportontwikkeling. Er zal grondruil plaatsvinden, waardoor de huidige locatie vrij komt richting gemeen te. In ruil hiervoor nemen zij grond af in de nieuwe ontwikkeling, aangevuld met de extra meters die zij nodig hebben. Hiertoe wordt op de gebruikelijke wijze door vastgoed gerekend.

Duinwijck

De vereniging heeft op dit moment 7 banen aan het Badmintonpad en huurt elders nog drie banen.

De hal heeft een obstakelvrije hoogte van 8 m. In de nieuwe situatie hebben alle banen een obstakelvrije hoogte hebben van minimaal 10m (gewenst 12 m) voor tenminste 7 banen. De hal voldoet dan aan de eisen van het NOC*NSF en de Nederlandse Badmintonbond Bond zodat deze geschikt is voor internationale evenementen.

Duinwijck is een financieel gezonde vereniging en vervult een belangrijke maatschappelijke functie zowel op het gebied van top-en breedte sport als op het vlak van de recreatiesport en heeft de wens dit nog te versterken en uit te breiden. Ook veel scholen maken van de faciliteiten gebruik. Ook vanuit sportinhoudelijk oogpunt is nieuwbouw een goede zaak.

In een vertrouwelijke bijlage zijn raadscommissie en raad geïnformeerd over de kostenraming. Hieruit blijkt, dat de vereniging naast het opkopen van de huidige accommodatie, nog een bijdrage nodig heeft. Deze bijdrage kan worden gedekt door uitname uit het IP-budget voor de nieuwbouw VMBO.

Het benodigde budget wordt gelabeld voor dit doel en zal beschikbaar worden gesteld voorzover de noodzaak wordt aangetoond, aan de badmintonvereniging, conform de gebruikelijke termijnen methodiek voor grote bouwprojecten.

Voor de schoolsport wordt driemaal de normvergoeding verstrekt voor het bouwen van drie sportvloeren, waarbij de school zelf kan bepalen of dit met of zonder tussenwanden plaatsvindt en aanvullend kan de school de normvergoeding voor één sportvloer inbrengen in de totale sportontwikkeling. Ook deze gelden worden vergoed conform de gebruikelijke termijnen bij grote bouwprojecten.

Indien onverwacht de sportontwikkeling zoals nu wordt voorgestaan niet wordt gerealiseerd, dan zal ten behoeve van de school, minimaal vier sportvloeren moeten worden gerealiseerd.

Woningbouw

Op en nabij het sportcomplex is het mogelijk in beperkte mate woningbouw toe te voegen. Deze woningbouw wordt om twee redenen toegevoegd:

1. genereert middelen voor de sportontwikkeling
2. woningen op maaiveld bevorderen sociale veiligheid in het gebied.

Appartementen kunnen worden ingepast in een toren in de kruising spoor en Randweg of meer noordelijk (blok) aan de Randweg op het sportcomplex.

Daarnaast zal ruimte worden gezocht voor een beperkt aantal grondgebonden woningen.

Proces

Het stedenbouwkundig kader voor de sportontwikkeling sluit nauw aan op de massastudie voor de aangrenzende school. Na realisatie zal e.e.a. herkenbaar zijn als sportcomplex, maar wel in een samenhangend beeld met de nieuwe school zich manifesteren aan spoorlijn en Randweg.

De gemeente heeft na het vaststellen van de randvoorwaarden geen opdrachtgevende rol meer in dit projectonderdeel. De drie sportpartijen zullen dit zelfstandig invullen. De gemeente neemt de coördinerende rol op zich tot en met

het VO, maar brengt de hiermee gemoeide kosten wel in rekening bij de toekomstige opdrachtgevers/eigenaren.

Het uitwerken van het programma van eisen, zodat gestart kan worden met het Voorlopig Ontwerp, is nog wel een activiteit die de gemeente aanstuurt.

De ontwikkeling van de school, het herinrichten van de openbare ruimte en de sport, zijn drie zelfstandige projecten.

School en sport worden als aan elkaargrenzende gebouwen gerealiseerd. Daarom komt er een coördinatieoverleg met daarin vertegenwoordigers namens de verschillende opdrachtgevers.

Er is regulier overleg met de bouwmanager van de school.

De gemeente is nadrukkelijk geen opdrachtgever voor het sportonderdeel.

Na oplevering zijn de betrokken partijen eigenaar van het complex en gezamenlijk verantwoordelijk voor een goed beheer en exploitatie van de accommodatie.

Van gemeentezijde wordt getoetst of de ontwikkeling past binnen de gestelde randvoorwaarden.

aanbesteding

De aanbesteding van de sport wordt verzorgd door de opdrachtgever van de sportontwikkeling en kan in principe los van de schoolplannen tot stand komen.

exploitatie

Bij de exploitatie heeft de gemeente geen rol en zal derhalve ook geen bijdrage leveren. De drie eigenaren zijn gezamenlijk voor de exploitatie verantwoordelijk.

woningbouwvarianten

In de VO-fase zal de inpassing van de woningbouw worden uitgewerkt. Omdat de tijd dringt, de woningbouwopties beperkt zijn tot twee varianten met naar inschatting een 20 á 30 woningen, wordt voorgesteld de bevoegdheid tot het inpassen, evenals het beoordelen van het VO-sport in combinatie met de woningbouw te delegeren aan het college van Burgemeester en wethouders, welke hun besluit ter kennisneming zullen voorleggen aan de raadscommissies Samenleving en Ontwikkeling.

Aanleiding + fase van besluitvorming

- Kaderstellend: In eerdere raadsbesluiten is aangegeven dat er een nauwe relatie is tussen de nieuwbouw van het Sterrencollege (VMBO) en de sportontwikkeling waar de Badmintonvereniging Duinwijk deel van uitmaakt. In het raadsbesluit worden de kaders (financieel en programmatisch) vastgesteld.
- Verantwoording status van het stuk: Door het vaststellen van een bijdrage voor de ontwikkeling van nieuwbouw, wordt er op twee hoofdlijnen gestuurd: Er wordt een belangrijke impuls gegeven aan een sportvereniging die op topsportniveau van belang is voor de stad. Ten tweede wordt door het parallel ontwikkelen in een vergelijkbare stijl met de nieuwe VMBO-school een kwaliteitsimpuls gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van de schoolomgeving. Dit heeft als belangrijk neveneffect dat ook de uitstraling aan

de spoorlijn Haarlem-Uitgeest en de Randweg als belangrijke verkeersaders, kwalitatief wordt verbeterd tot een gewenst beeld passend bij de stadsrand langs doorgaande routes.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- **Beoogd resultaat:**
Besluit tot realisatie nieuwe moderne sportaccommodatie aan de westkant van Haarlem t.b.v. fitness, schoolsport en badmintonvereniging Duinwijck. Een ontwikkeling die enerzijds bijdraagt aan de opwaardering van het VMBO in Haarlem, door de locatie, functionaliteit en samenhang in ontwerp en anderzijds bijdraagt aan de vorming van een sportboulevard met allure langs de westkant van Haarlem.
- **Voor- en nadelen en eventuele risico's**
Voordelen:
Door nu te ontwikkelen kan in aansluiting op de bouw voor het VMBO een optimale functionele oplossing worden gekozen voor een relatief bescheiden prijs in vergelijking met separate nieuwbouw.
De oudbouw van de badmintonvereniging is sporttechnisch verouderd en het gebouw heeft niet de uitstraling, passend bij het na te streven beeld langs de Randweg, een belangrijke doorgaande route. Tevens wordt nu voorkomen dat de nieuwe school verdwijnt achter de beeldbepalende, niet zo fraaie sporthal. Commerciële sport, verenigingssport en schoolsport, gaan voor een integrale ontwikkeling, waardoor het bouwvolume wordt ingeperkt, een optimale ruimtelijke verdeling kan worden gevonden, faciliteiten kunnen worden gedeeld en gezamenlijk het beheer kan worden vormgegeven. Tevens is sprake van een eenmalige kans op integrale ontwikkeling van het gebied.
Ontwikkeling kan zo worden uitgevoerd, dat de bestaande sportvoorziening pas wordt afgebroken als de nieuwe wordt opgeleverd.
Nadelen
Na oplevering van de school is er in de eerste maanden nog bouwactiviteit i.v.m. de sloop van het oude sportcomplex. De openbare ruimte wordt mede hierdoor iets later opgeleverd. Indien alleen schoolsportvloeren worden gebouwd, was gelijktijdige oplevering wel mogelijk. Dit betekent dat de school mogelijk een paar maanden buiten moet sporten en/of gebruik moet maken van andere accommodaties.
- **Conclusie:** het college stelt vast, dat de opdracht die zij 19 september 2006 heeft uitgezet en vertrouwelijk heeft besproken met de raadscommissie Samenleving, om te onderzoeken of een integrale school/sport ontwikkeling aan het Badmintonpad haalbaar is onder de gestelde condities, met een positief resultaat kan worden afgesloten, indien ons voorliggende voorstel wordt gevolgd.

Financiële paragraaf

De sportontwikkeling valt onder programma 4 Maatschappelijke ontwikkeling en cultuur, domein 4.5 Sport, doel 1: aanpassing accommodaties aan eigentijdse behoeften en/of eisen, activiteit 5: herinrichtingsplan sportcomplex Badmintonpad is gereed. Uitgaven en dekking krijgen een plaats onder IP 76.01

- In het kader van de VMBO discussie zijn een aantal afspraken gemaakt, welke in B&W-besluit SO/PM/2007/224 zijn vastgelegd. Uit de beschikbare middelen voor het VMBO, zijn de benodigde middelen beschikbaar gesteld, ten laste van IP post 76.01. Tbv realisatie nieuwe badmintonvoorziening Duinwijk.
Het totaal investeringsbedrag wordt vooralsnog niet openbaar gemaakt.
- Raming proceskosten gemeente: € 100.000
- Binnen de schoolontwikkeling wordt aan de school, volgens de norm 3x het normbedrag per sportvloer beschikbaar gesteld voor de schoolsportlokalen en 1x het normbedrag, voor het inpassen van de schoolsport binnen de badmintonhal en commerciële sport. Door het gezamenlijk ontwikkelen worden kostenbeperkingen gerealiseerd.
- **risico's:**
Indien overschrijdingen draagkracht vereniging of school te boven gaat loopt de gemeente altijd een risico dat moet worden afgewogen om het risico (mede) te dragen of het project stop te zetten. Omdat met de betrokken partijen, die het opdrachtgeverschap gaan vervullen meerdere malen is overlegd en de financiële haalbaarheid zowel in als extern is onderzocht vinden wij de te lopen risico's aanvaardbaar.

Risico	Kans optreden	beheersmaatregel
Het niet, of niet op tijd verkrijgen van de NOC-NSF bijdrage door de vereniging.	Gezien de beschikbare gegevens, is de kans van optreden niet groot.	Zo vroeg mogelijk vastleggen van afspraken en toezeggingen
Tegenvallen aanbesteding	Reële kans van optreden	Vroegtijdig aanbesteden en aannemer in bouwteam. Verantwoordelijkheid sportopdrachtgevers (niet gemeente)
Afhaken commerciële sport	Klein, gezien lang bestaande behoefte.	Verplichtingen contractueel vastleggen.
Relatie schoolontwikkeling en afhankelijkheid doorgaan project Pim Mulier	Kleine kans van optreden dat Pim Mulier stop wordt gezet, maar er is een verdragingsrisico.	In goed overleg beide projecten op elkaar afstemmen en vroegtijdig maatregelen nemen.

- Een kans, ook wel positief risico, is de optie om in overleg met de belastingdienst uit te werken of de sportlevering kan plaats vinden zonder btw betaling. Hiertoe stelt de belastingdienst voorwaarden over de wijze waarop de uiteindelijke beheers en eigendomssituatie wordt opgezet.
- Tot en met het opstellen van het voorlopig ontwerp worden kosten gemaakt om de nieuwe sportaccommodatie te kunnen realiseren. Daartoe worden kosten gemaakt. Na het voorlopig ontwerp wordt door de drie toekomstige eigenaren een ontwikkelaar gezocht. Hier ligt een aanbestedingsrisico, die of gepaard kan gaan met hogere kosten of zelfs afhaken van één of meer partijen.
- De benodigde grondtransacties en contracten zullen via de gebruikelijke weg worden vastgelegd.

- Voor de sportontwikkeling wordt het meest fiscaal gunstige regiem gevolgd. De uitwerking vindt plaats onder advisering van het externe advies bureau Deloitte en Touche.
- De beschikbaarstelling van de middelen voor de sportontwikkeling, gaat met een grotere risicomarge gepaard, dan de ontwikkeling van het VMBO. Dit komt, omdat de doorrekening nog niet op een uitgewerkt programma van eisen is gebaseerd. Het krediet wordt de raad gevraagd met de kanttekening, dat beschikbaarstelling geschiedt onder de voorwaarde dat indien de bouwkostenraming, incl. bijkomende kosten meer dan 5% uitstijgt boven de nu geraamde kosten, het college van B&W de raad toestemming zal vragen om al dan niet over te gaan tot beschikbaar stellen van het benodigde bedrag. De handelingsvrijheid van het college voor de realisatie van het project wordt op deze wijze financieel gelimiteerd. Eerst verder uitwerken en dan de raad vragen een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen, betekent een uitloop in de tijd, waardoor de oplevering van de sport minimaal drie maanden verder uitloopt op de schoolontwikkeling. Bij een omvangrijke overschrijding zal dit helaas voor lief moeten worden genomen, met de mogelijkheid dat de feitelijke uitvoering wordt ingeperkt tot vier schoolsportvloeren.

Participatie / communicatie

- De omwonenden en gebruikers in het projectgebied zijn op de hoogte van het voornemen om sport en woningbouw naast het VMBO complex te realiseren. Op dit moment is de massastudie onderwerp van participatie. De uitkomsten hiervan zullen worden gebruikt bij de uitwerking van het VO. De woningbouw is niet los te zien van de woningbouw. Juist op dit aspect leeft zorg in de omgeving t.a.v. noodzaak, ontwerp en volume. De huidige sportgebouwen kunnen op weinig enthousiasme rekenen, dit verklaard waarschijnlijk de geringe oppositie tegen de sportontwikkeling. Extra aandacht zal ook in het communicatietraject worden besteed aan de inpassing en uitwerking van de woningbouwoptie.
- Voor de sport zal separaat informatie worden verstrekt vanuit de opdrachtgevers, richting de gebruikers, vanuit het project zelf. Daar waar mogelijk zal via de coördinatiestructuur de gemeente waken voor kansen en risico's t.a.v. de communicatie naar de omgeving. Als middelen kunnen de klankbordgroep voor het gehele gebied, de infrastructuurwerkgroep en de werkgroep herinrichting openbare ruimte, alsmede de nieuwsbrief VMBO worden benut. De eerst verantwoordelijken voor de communicatie worden de opdrachtgevers voor de sport.

Planning

- VO ter goedkeuring in B&W: juni 2007; tkn cie Samenleving en ontwikkeling
- Afgifte bouwvergunning december 2007
- Start bouw januari 2008
- Oplevering december 2009
- Gereed na sloop bestaande sportfuncties en herinrichting voorjaar 2009

Wij stellen de raad voor:

1. dat ingestemd wordt met de ontwikkeling van een nieuw te realiseren sportaccommodatie aan het Badmintonpad ten behoeve van de schoolsport Sterrencollege, de badmintonvereniging Duinwijck en (zo mogelijk) de commerciële sport;
2. een gemeentelijke bijdrage van maximaal € 2.980.094 aangevuld met € 100.000 proceskosten, te reserveren in het IP-2007 (sub volgnr. 76.01), teneinde de sub 1 bedoelde sportvoorziening mogelijk te kunnen maken;
3. de sub 2 bedoelde bijdrage geheel te dekken uit de bij verkoop van vrijvallende schoollocaties te realiseren meeropbrengsten, derhalve geen activering/afschrijving als immateriele activa (BBV);
4. burgemeester en wethouders te machtigen al datgene te doen dat voor de uitvoering van dit besluit noodzakelijk zal kunnen zijn, waarbij het voorlopig ontwerp voor de sport en woningbouw c.a. nog aan de raadscommissies Samenleving en Ontwikkeling ter kennisneming zal worden voorgelegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. dat ingestemd wordt met de ontwikkeling van een nieuw te realiseren sportaccommodatie aan het Badmintonpad ten behoeve van de schoolsport Sterrencollege, de badmintonvereniging Duinwijck en (zo mogelijk) de commerciële sport;
2. een gemeentelijke bijdrage van maximaal € 2.980.094 aangevuld met € 100.000 proceskosten, te reserveren in het IP-2007 (sub volgnr. 76.01), teneinde de sub 1 bedoelde sportvoorziening mogelijk te kunnen maken;
3. de sub 2 bedoelde bijdrage geheel te dekken uit de bij verkoop van vrijvallende schoollocaties te realiseren meeropbrengsten, derhalve geen activering/afschrijving als immateriele activa (BBV);
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen al datgene te doen dat voor de uitvoering van dit besluit noodzakelijk zal kunnen zijn, waarbij het voorlopig ontwerp voor de sport en woningbouw c.a. nog aan de raadscommissies Samenleving en Ontwikkeling ter kennisneming zal worden voorgelegd.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,