

Gemeentelijk plan van aanpak project huisvesting sport- en sociaal-maatschappelijke verenigingen Balk

Wat vormt de aanleiding voor dit plan van aanpak?

De raad heeft op 27 oktober 2021 ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 245.000 voor de verdere uitwerking van het project huisvesting sport- en sociaal-maatschappelijke verenigingen Balk. Dat krediet is met ingang van 2022 beschikbaar.

Tijdens de raadsbijeenkomst heeft de raad laten weten nadrukkelijk en vanaf het begin in positie gebracht te willen worden in dit project, zodat de raad zijn rol goed kan pakken. Daarbij is door het college toegezegd dat er in Q1 van 2022 een plan van aanpak, inclusief kaders, planning, informatiemomenten en beslismomenten, aan de raad wordt voorgelegd ter instemming.

Dit nu voorliggende plan van aanpak is afgestemd met de werkgroep huisvesting Balk. Die werkgroep is ontstaan nadat de werkgroep Sporthal Balk en de werkgroep Grut Haske de handen ineen geslagen hebben om met elkaar en met betrokken ambtenaren zich in te zetten voor de toekomstige huisvesting in Balk.

Wat houdt de huisvestingsproblematiek in Balk in?

De huisvesting die wij bieden aan sport en sociaal cultureel maatschappelijke organisaties in Balk staat onder druk. Daarbij spelen de volgende zaken:

1. De gemeentelijke gymzaal aan de Herman Gorterstraat is sterk verouderd. Zowel het bewegingsonderwijs als het sporten moeten mogelijk blijven in Balk. Om die reden willen wij deze gymzaal vervangen door een nieuwe gymzaal waarbij het idee is niet een separate gymzaal te bouwen maar de bestaande sporthal De Trime uit te breiden met één zaaldeel ter grootte van een gymzaal.
2. Het gemeentelijk zalencentrum De Treemter is sterk verouderd en niet toekomstbestendig. Wij willen deze accommodatie dan ook buitengebruik stellen en de locatie vervolgens herontwikkelen. Wij hebben de werkgroep Grut Haske gevraagd mee te denken over vervangende huisvesting voor de gebruikers van De Treemter.
3. De gymzaal aan de Herman Gorterstraat en de sporthal De Trime bieden in de winterperiode niet voldoende ruimte voor binnensport en de naar binnen uitwijkende buitensport. De werkgroep Sporthal Balk verzoekt ons om, naast het bij het vorige punt beschreven vervangende zaaldeel, een extra zaaldeel ter grootte van een gymzaal toe te voegen aan sporthal De Trime. In de sporthal komen daardoor vervolgens vijf vergelijkbare zaaldelen.

Wat is onze visie op het oplossen van de huisvestingsproblematiek in Balk?

Op grond van de uitkomsten van het "Onderzoeksrapport Balk in beweging, de inpasbaarheid van een mfc op de locatie sporthal de Trime" en het bestuurlijk overleg met de werkgroepen Grut Haske en Sporthal Balk, heeft het college besloten tot uitwerking van een multifunctionele voorziening op de locatie van sporthal De Trime.

Het college is van mening dat met één multifunctionele accommodatie voor Balk een toekomstbestendige voorziening met een zo'n sterk mogelijke exploitatie en twee extra zaaldelen kan worden gerealiseerd.

Waarom is het project geen inwonersinitiatief en sluit het wel aan bij Wikselwurk?

Onder de naam 'Wikselwurk' werken wij samen met de inwoners aan een goede wisselwerking tussen gemeente en de samenleving. Samenwerken kan op verschillende manieren. Dit project is geen inwonersinitiatief. De gemeente is als eigenaar van de gymzaal aan de Herman Gorterstraat, de sporthal De Trime, zalencentrum De Treemter en Sociaal Cultureel Centrum 't Haske in Balk, aan zet. De gemeente zal het proces managen, faciliteren en binnen de gestelde tijdsplanning willen realiseren. Om die redenen wordt door ons een, op meerdere vlakken kundige, projectmanager ingezet die het proces tot en met realisatie begeleidt.

Er is wel nadrukkelijk sprake van een participatietraject met nauwe betrokkenheid van vertegenwoordigers namens Balk en verenigingen (sport, sociaal-maatschappelijk-cultuur en Plaatselijk Belang). Deze leden zitten met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente in een werkgroep. Ze zijn meedenkers en adviseren vanuit hun rol als vertegenwoordiging van het dorp. Meer dan gebruikelijk is er vanuit het participatietraject een gedeelde verantwoordelijkheid en uitvoering van dit project. Hierbij wordt nadrukkelijk van iedereen tijd en energie gevraagd.

Wat wordt met het project huisvesting sport- en sociaal-maatschappelijke verenigingen Balk beoogd?

Gemeente en vertegenwoordigers van gebruikers van de Treemter, De Trime, de gymzaal en Plaatselijk Belang werken vanuit eigen kennis en kunde samen:

- om sporthal de Trime in Balk met twee aanvullende zaaldelen om te vormen tot een multifunctionele toekomstbestendige accommodatie;
 - o waarbij gedurende het proces de belangen van een ieder telkens worden gewogen en de uitkomst van het project kunnen beïnvloeden;
 - o waarbij in het proces momenten worden ingebouwd om de raad zowel inhoudelijk als financieel een go/no go besluit te laten nemen.

Welke kaders geeft u als raad mee bij de verdere uitwerking van het project huisvesting sport- en sociaal-maatschappelijke verenigingen Balk?

Activiteiten en aanbieders huisvesten in Balk

- Het gemeentelijke zalencentrum De Treemter wordt buitengebruik gesteld; de activiteiten en de aanbieders daarvan worden in beginsel ondergebracht in een multifunctioneel centrum dat deel uitmaakt van de gemeentelijk sporthal de Trime (compact scenario de Trime).
- De gemeentelijke gymzaal Herman Gorterstraat wordt gesloten en gesloopt; de activiteiten en de aanbieders daarvan worden in beginsel ondergebracht in een multifunctioneel centrum dat deel uitmaakt van de gemeentelijke sporthal de Trime (compact scenario de Trime).
- Een nog te selecteren extern bureau gaat de mogelijkheden onderzoeken om (semi) commerciële partijen met een maatschappelijk belang, die nu gebruik maken van de Treemter, te huisvesten in 't Haske. Dit is een separaat traject dat wel parallel loopt aan dit project. De uitkomsten van het onderzoek worden voorgelegd ter besluitvorming aan college en raad.
- Wanneer tijdens de daadwerkelijk verbouwing gebruikers van accommodaties deze accommodaties niet meer kunnen gebruiken wordt in samenspraak met deze gebruikers tijdig gezocht naar alternatieven.

Vrijkomende locaties, ruimtelijke ontwikkeling, parkeren en scope van dit project

- Een herontwikkeling van de vrijkomende Treemter locatie maakt geen deel uit van dit project.
- Dit plan is sterk verweven met de beantwoording van verkeervraagstukken die nu en in de toekomst in Balk (gaan) spelen. De gemeente (team ro) bereidt een verkeersonderzoek voor ten behoeve van de ontwikkelingen in Balk.
- De vrijkomende gymzaal locatie wordt in samenspraak met de omgeving betrokken bij de uitbreiding van de sporthal De Trime. Onderdeel hiervan is het nadrukkelijk betrekken van de PLUS supermarkt om gezamenlijke kansen te onderzoeken.
- Mocht blijken dat ook het grasveld naast de sporthal nodig is, dan wordt dat zorgvuldig en in goede samenspraak met de gebruikers van dit grasveld besproken.
- Mocht blijken dat ook de voorzijde van de sporthal nodig is, dan wordt dat zorgvuldig en in goede samenspraak met de omwonenden besproken.

Eigendom van vastgoed

- Wanneer bestaand gemeentelijk vastgoed wordt uitgebreid ligt het voor de hand dat gemeente eigenaar blijft.

Beheer en onderhoud

- Wanneer bestaand gemeentelijk vastgoed, dat wij beheren, onderhouden en verpachten, wordt uitgebreid ligt het voor de hand dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor beheer en onderhoud.

Aanbesteding ontwerp en realisering

- Met het oog op realisatie binnen de gestelde tijdsplanning heeft het de voorkeur bij de aanbesteding te focussen op een compacte bouworganisatie waarbij uitvoerende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium worden betrokken.

Financiën

- De richtinggevende benodigde investeringslasten en exploitatielasten worden als onderdeel van de Perspectiefnota 2023 aan de raad voorgelegd zodat de raad een gemeente brede integrale afweging kan maken.
- De gemeentelijke vrijvallende lasten van de gebouwen die als gevolg van dit project buitengebruik worden gesteld worden, evenals de wellicht mogelijke verdien capaciteit op deze vrijvallende locaties, in beeld gebracht zodat de raad deze kan betrekken bij de verdere besluitvorming.

Duurzaamheid

- De investeringskosten die annex zijn met de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen evenals de resultaten van de pilot warmtenet Balk worden separaat door het team ruimtelijk beheer in beeld gebracht en aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

Communicatie

- De omwonenden, de bedrijven in de buurt en de verenigingen en organisaties worden nadrukkelijk betrokken bij de planontwikkeling.
- De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang.

Zijn er risico's?

Risico's kunnen zich gedurende de hele looptijd van het project voordoen. Zo rekt bijvoorbeeld vertraging in de vergunningverlening de tijdsplanning op en creëren stijgende bouwkosten hogere investeringslasten of maken keuzes noodzakelijk. Ook is het vandaag de dag niet meer vanzelfsprekend dat er vlot een architect en een aannemer beschikbaar zijn voor de uitvoering.

Het project is gebaat bij risicomanagement als middel om de risico's te analyseren en te beheersen. Hiermee kunnen betere afwegingen gemaakt worden of en zo ja welke (aanvullende) maatregelen gewenst zijn. In het stappenplan zijn momenten ingepland om de risico's en daarbij behorende beheersmaatregelen te analyseren.

Daarnaast zijn in het proces go/no go momenten ingepland om de raad in positie te brengen.

Welke stappen kunt u verwachten in de komende periode?

Hieronder treft u de ambitieuze planning aan van de te zetten stappen in dit project. Deze planning zal continue bijgesteld moeten/kunnen worden.

Projectonderdeel	Tijdpad	Actie
Plan van aanpak schrijven en voorleggen ter besluitvorming.	Januari 2022.	Werkgroep, ambtelijke organisatie en college.

		Vaststelling door de raad op 3 maart 2022.
Formuleren van een opdracht voor en werven van een projectmanager.	Januari en februari 2022.	Werkgroep, ambtelijke organisatie en directie.
Communicatieplan opstellen met daarin aandacht voor betrekken omgeving (bedrijven en inwoners), verenigingen en organisaties.	Januari en februari 2022	Werkgroep, ambtelijke organisatie en college.
Aanmelding richtinggevende investeringsbijdrage en exploitatiebijdrage voor de Perspectiefnota 2023.	Februari en maart 2022	Ambtelijke organisatie. Raad betreft dit bij gemeente brede integrale afweging van enerzijds wensen en anderzijds middelen.
Besluitvorming Perspectiefnota 2023.	Juni 2022	De raad besluit inzake investeringsbijdrage en exploitatiebijdrage.
Brainstormsessie analyse beheersing risico's en opstellen rapportage.	Maart, april 2022	Werkgroep, ambtelijke organisatie, projectmanager en college. De raad wordt geconsulteerd.
Uitwerken van globaal programma van eisen + technische uitgangspunten naar ruimtestaat, relatieschema en bezettingsschema.	Maart, april en mei 2022.	Werkgroep, ambtelijke organisatie, projectmanager en college. De raad wordt geïnformeerd.
Analyse van voorliggende documenten als het gaat om stedenbouwkundige, verkeerskundig en ruimtelijke ordening aspecten.	Maart, april en mei 2022	Ambtelijke organisatie, procesmanager en college. ambtelijke organisatie, projectmanager en college. De raad wordt geïnformeerd.
Analyse van voorliggende documenten als het gaat om onderhoud, beheer en aanbod activiteiten constructies.	Maart, april en mei 2022	Werkgroep, ambtelijke organisatie, projectmanager en college. De raad wordt geïnformeerd.
Aanbesteden ontwerp en realisering.	Juni, juli, augustus, september 2022	Voorbereiding en uitwerking ambtelijke organisatie en projectmanager. Werkgroep ondersteunt. Het college besluit over aanbestedingsvorm. De raad wordt geïnformeerd.
Brainstormsessie analyse beheersing risico's en opstellen rapportage.	September 2022	Werkgroep, ambtelijke organisatie, projectmanager en college. De raad wordt geconsulteerd.
Uitwerken van voorlopig ontwerp.	Oktober, november, december 2022	Bouwteam ondersteunt door werkgroep en ambtelijke organisatie. Vaststelling door college. De raad wordt geconsulteerd.
Vorbereiden mogelijke tijdelijke verhuizing van gebruikers naar	Januari 2023	Werkgroep, ambtelijke organisatie en bestaande

elders.		gebruikers.
Uitwerken van definitief ontwerp en toetsen investering.	Februari, maart en april 2023	Bouwteam ondersteunt door werkgroep en ambtelijke organisatie. Vaststelling door college en raad.
Uitwerken van technisch ontwerp en toetsen investering.	April en mei 2023	Bouwteam ondersteunt door werkgroep en ambtelijke organisatie. Vaststelling door college. De raad wordt geïnformeerd.
Realisatiefase	Juni 2023 tot en met maart 2024	Bouwteam
Ingebruikneming	April 2024	