

Plan van aanpak

Herbouw Sportcentrum De Beeck

Opdrachtgever: Martijn Schroor/Tom Kemper, plaatsvervangend programmamanager

Opdrachtnemer: Carla Laan – Projectmanager accommodatievraagstukken

Projectmedewerker intern:

Datum: 18 januari 2018

Parafen: Opdrachtgever: Opdrachtnemer

.....

.....

1. Inleiding

Op 13 oktober 2017 is door een ernstige brand, Sportcentrum De Beeck in Bergen bijna geheel verwoest. Het multifunctionele centrum bevatte een zwembad, tennisbanen/gymzalen, biljartcentrum, danszaal, vergaderruimten en een raadszaal. De afgelopen maanden heeft onderzoek plaatsgevonden in de restanten van het sportcentrum en is gestart met het opruimen en veiligstellen van de locatie. Onderzoek heeft aan het licht gebracht, dat de brand is aangestoken, maar de dader is niet bekend.

De afgelopen tijd hebben de gemeente Bergen en de exploitant van het sportcentrum, Holland Sport, zich ingespannen om de gebruikers van het sportcentrum elders onder te brengen.

Voor u ligt een Procesplan, waarin wordt geschetst welke stappen nodig zijn om tot herbouw van De Beeck te komen. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de navolgende functies en activiteiten worden teruggebouwd. Gedurende het proces zal er aandacht zijn voor nut en noodzaak, wenselijkheid en optimalisatie van gebruik en benutting:

- Zwembad: recreatief zwemmen en leszwemmen
- Gymzalen: faciliteren schoolgym en verenigingsgebruik
- Tennisbanen: tennissen
- Raadszaal/commissiezaal: vergaderingen van raad en commissies
- Danszaal: dans/balletlessen
- Biljartcentrum: biljartclub en ontmoetingscentrum
- Vergaderruimten: vergaderen
- Jongerencentrum

2. Huidige ontwikkelingen

De afgelopen periode zijn waar mogelijk de restanten van het sportcentrum gesloopt, opgeruimd en afgevoerd. Vanuit het oogpunt van veiligheid wordt het terrein van De Beeck voorzien van vaste hekken. Zoals het er nu uitziet, is alles van het gebouw boven het maaiveld verloren gegaan. De verwachting is dat de delen onder het maaiveld (de betonnen zwembadkuipen en de kelders) nog in tact zijn en bij herbouw opnieuw kunnen worden gebruikt.

Gebruikers

Sportcentrum de Beeck werd door veel verschillende partijen gebruikt. De meeste gebruikers hebben een alternatieve accommodatie. Deze alternatieve locaties leiden voor veel gebruikers tot meer reistijd en andere gebruikstijden. Ook zijn niet alle accommodaties voor langere tijd beschikbaar. De zwemactiviteiten zijn grotendeels naar de Hoornse Vaart verplaatst. De gymlessen van de Adriaan Roland Holst school zijn naar Sporthal de Watertoren in Egmond verplaatst. Deze hal is op basis van de huidige gegevens beschikbaar tot februari 2019. De gebruikers dienen bij het herbouwproces te worden betrokken, zodat ze in de gelegenheid zijn hun wensen voor de herbouw kenbaar te maken en mee te denken over een optimalisatie van voorzieningen en faciliteiten.

Verzekering

De gemeente Bergen en Holland Sport hebben een polis die de kosten dekt van voorzieningen die als gevolg van de brand moeten worden getroffen.

Dit betreft ook de tijdelijke voorzieningen om de gebruikers te herhuisvesten en de kosten van bijvoorbeeld de sloop van het pand. Uit overleg met de verzekeringsmaatschappij blijkt dat binnen 2 jaar na de brand gestart moet zijn met de bouw van een nieuw complex. Dit betekent dat in eerste instantie voor 13-10-2019 gestart moet zijn met de bouw. Er is mogelijkheid voor 1 jaar uitstel mits er aantoonbaar voortgang is en bouwplannen overlegd kunnen worden. Hierover dient wel overleg plaats te vinden met de verzekeraars. In dat geval hanteert de verzekering de volgende termijnen:

- binnen 1 jaar nieuwe plannen voor herbouw voorleggen aan de verzekering;
- binnen 2 jaar concrete plannen hebben en starten met de bouw.

Op basis van de concept planning die voor de herbouw is opgemaakt (zie bijlage) kan worden vastgesteld dat de datum van 13-10-2019 als start bouw naar verwachting niet gehaald zal worden, gezien de doorlooptijden van de verschillende onderdelen. Er is wel een mogelijkheid om een jaar uitstel hiervoor te krijgen van de verzekering, mits er bouwplannen worden overlegd binnen 2 jaar. Dit is conform de planning in de bijlage. Ook is het conform planning wél mogelijk om vervolgens binnen een jaar na dato (dus voor 13-10-2020) gestart te zijn met de bouw. Uit de urgentie die spreekt uit deze planning, blijkt ook dat het van groot belang is dat op korte termijn wordt gestart met de invulling van de kaders voor de herbouw (consulteren gebruikers en opstellen programma van eisen).

3. Kaderstelling

Er zijn enkele gemeentelijke beleidskaders relevant voor de keuze om de MFA op de huidige locatie en met alle bestaande voorzieningen te herbouwen:

- In het kader van de aanbesteding van De Beeck, heeft de gemeenteraad op 10 maart 2016 unaniem een motie aangenomen, waarin is opgenomen dat het wenselijk is dat De Beeck als multifunctionele locatie functioneert voor de kern Bergen en dat de sociaal, maatschappelijk, culturele functies zoveel mogelijk in de Beeck geconcentreerd moeten worden.
- De gemeente heeft een wettelijke plicht om de huisvesting van het gymonderwijs door de Adriaan Roland Holst School te faciliteren. Op dit moment is er niet direct een alternatieve locatie voorhanden. Op het terrein van de school is eventueel ruimte, maar zal de bouw van twee gymzalen naar verwachting leiden tot planologische bezwaren.

Door herbouw van De Beeck op de bestaande locatie én met terugplaatsing van de gewenste voorzieningen kunnen alle gebruikers ook richting de toekomst optimaal worden gehuisvest.

Optimalisatie van gebruik

Nader onderzoek moet uitwijzen of alle voorzieningen ook in dezelfde aard en omvang teruggebracht moeten worden. De MFA is gebouwd, rekening houdend met de wensen en behoeften die er op dat moment vanuit de diverse (maatschappelijke) gebruikers aanwezig waren. In de afgelopen jaren is reeds gebleken dat het gebruik en de benutting van de MFA aan verandering onderhevig is. Gebleken is dat er in de kern Bergen extra behoefte is aan ruimte voor bewegingsonderwijs. Dit heeft er toe geleid dat een deel van de tennishal is omgevormd naar gymlokaal. Een andere ontwikkeling is dat een van de ruimtes al 15 jaar als raadszaal wordt gebruikt.

Ook ten aanzien van enkele overige voorzieningen doen zich (lokale dan wel landelijke) ontwikkelingen voor. Zo is er binnen de zwembadbranche een verschuiving waar te nemen dat het recreatieve bezoek langzaam terug loopt en de doelgroepenactiviteiten

(zwemlessenbanenzwemmen, meer bewegen voor ouderen, revalidatiezwemmen etc.) enigszins toenemen. Dit leidt ertoe dat diverse zwembaden zich niet meer op alle doelgroepen tegelijk richten maar zich specialiseren tot een recreatief zwembad dan wel een functioneel zwembad zónder recreatieve elementen.

Tenslotte kan ook de ontwikkeling worden benoemd dat bij realisatie en exploitatie van multifunctionele centra er steeds meer nadruk komt te liggen op multifunctioneel gebruik van ruimten en het delen van ruimten en faciliteiten tussen verschillende gebruikers. Het feit dat nu kan worden overgegaan tot volledige herbouw van MFA De Beeck maakt dat er nu mogelijkheden zijn om de aard en omvang van de terug te brengen voorzieningen opnieuw te bekijken en af te stemmen op de behoefte en het gebruik van deze tijd.

Optimalisatie van exploitatie

Met Holland Sport is door de gemeente Bergen in 2016 een huur- en exploitatieovereenkomst afgesloten met een looptijd van 5 jaar. Deze overeenkomsten zijn met elkaar verbonden. Als gevolg van de brand is de huurovereenkomst geëindigd en daarmee is ook de exploitatieovereenkomst geëindigd. De kosten van deze beëindiging zijn voor Holland Sport maar voor een beperkte tijd gedekt via de exploitatierisico verzekering.

Het is daarom voor Holland Sport van belang om snel duidelijkheid te krijgen over mogelijke herbouw alsmede de rol die zijn in de nieuwe MFA kunnen spelen. Daarnaast kan Holland Sport als huidige exploitant een belangrijke rol spelen bij het leveren van input voor de gewenste optimalisatie van de MFA (zowel qua voorzieningenaanbod als qua exploitatie). Zij hebben de afgelopen jaren ervaren welke gebruikersbehoeften er bestaan en hoe deze bij de herbouw van De Beeck beter bediend kunnen worden.

Financieel kader

Er van uitgaande dat de herbouw van MFA De Beeck in zijn geheel te wordt gedekt vanuit de beschikbaar te komen verzekeringsgelden, gelden hierbij de navolgende financiële kaders:

- Getaxeerde herbouwwaarde van het gebouw +/- 10,8 miljoen.
- Getaxeerde waarde inventaris (een deel van de zwembad installaties is opgenomen in de inventaris) is +/- 1,35 miljoen.
- Restwaarde na brand is +/- 0,8 miljoen. Bij de restwaarde is er van uitgegaan dat alleen de kale betonnen constructies van de begane grondvloeren, kelders en baden hergebruikt kunnen worden.

De uit te keren schade is derhalve +/- 10,8 miljoen (getaxeerde herbouwwaarde) minus +/- 0,8 miljoen (restwaarde) is +/- 10 miljoen. Dit bedrag is het financiële kader voor de herbouw. De verzekeraars gaan daarbij uit van herbouw op de zelfde plaats met de zelfde functies. Er wordt uitgegaan van nieuwwaarde en er is geen rekening gehouden met afschrijvingen. In de verzekeringspolis van de gemeente is nog een duurzaamheidsclausule opgenomen om een duurzamer gebouw terug te kunnen bouwen. Dit is 10 % van de verzekerde waarde met een maximum van 2,5 miljoen. Dit geeft de mogelijkheid om tot circa 1 miljoen (10 % van 10 miljoen) extra uit te geven aan een duurzamer gebouw. Hiervoor dient wel een plan voorgelegd te worden aan de verzekeraars.

Bij het terugbouwen met andere functies is dekking door de verzekeraars niet vanzelfsprekend. Ter illustratie:

- *Het terugbouwen zonder zwembad, maar wel totaal 10 miljoen uitgeven aan de bouw van een nieuw complex met andere maatschappelijke functies.*

Het is niet vanzelfsprekend dat verzekeraars in dat geval het volledige bedrag uitkeren. Het zwembaddeel bedraagt ongeveer 5 miljoen euro van de waarde. Er moet dan overlegd worden met de verzekeraars.

- *Het terugbouwen zonder tennishal, maar wel met 2 gymzalen en de volledige 10 miljoen uitgeven aan een nieuw complex. Ook dan dient er overleg plaats te vinden met de verzekeraars.*
Dit brengt overigens een minder zware discussie met zich mee dan wanneer besloten wordt het zwembad niet terug te bouwen, aangezien de waarde van de tennishal (veel) lager is dan het zwembaddeel.

De genoemde bedragen zijn nog onder voorbehoud aangezien deze nog niet zijn kortgesloten met de expert die namens de verzekeraar optreedt. Zodra deze afstemming heeft plaatsgevonden kan de definitieve vergoeding en de voorwaarden voor uitkering worden vastgesteld.

4. Processtappen

Uit voorgaande blijkt dat het van belang is om snel te starten met de voorbereidingen voor de nieuwbouw. Niet alleen vanwege de voorwaarden van de verzekering, maar ook omdat veel partijen door de brand gedupeerd zijn. Gezien het voorgaande worden de volgende processtappen voorgesteld:

FASE 1: Onderzoek / Visieontwikkeling

a. Haalbaarheidsonderzoek

- overleg met verenigingen, ARH, Mytylschool, overige (potentiele) gebruikers, Holland Sport, gemeenteraad (raadszaal), SWB
- programma van wensen (globaal, functies, voorzieningen)
- locatieanalyse/check herbouwmogelijkheden kuipen
- stichtingskostenraming
- exploitatieprognose (check exploitatie versus contract HS & verzekering)

b. Functioneel programma van eisen De Beeck

- aantallen ruimten, afwerking, inrichting, routing etc.

c. Aanbestedingsadvies (ontwerp, realisatie, financiering, exploitatie)

FASE 2: Definitie en voorbereiding

a. Technisch programma van eisen De Beeck (aanbestedingsgereed)

b. Aanbestedingsprocedure realisatie (uitgaande van tenminste Design and Build)

c. Afstemming exploitatiecontract met Holland Sport

d. Gunning realisatiepartij

FASE 3: Ontwerp en planontwikkeling

a. Accommodatieontwerp

- Ontwikkeling ontwerp Schets Ontwerp
- Uitwerken Voorlopig Ontwerp
- Uitwerking en vaststelling Definitief Ontwerp

- b. Vergunningen
 - uitwerking Definitief Ontwerp tot omgevingsvergunning
 - aanvragen en toekennen omgevingsvergunning
- c. Uitwerking tot werktekeningen
 - uitwerken diverse werk- en uitvoeringstekeningen

FASE 4: Realisatie en oplevering

- a. Bouwvoorbereiding
- b. Bouwperiode & oplevering
- c. Inrichting & ingebruikname

Deze fasen en onderliggende werkzaamheden zijn in de bijlage nader uitgewerkt in de tijd.

Bij positieve besluitvorming wordt direct gestart met de werkzaamheden zoals benoemd in Fase 1. Deze fase eindigt met een functioneel Programma van Eisen voor de herbouw en een aanbestedingsadvies op basis waarvan de werving van de ontwerper/aannemer kan worden gestart. Medio 2019 kan de geselecteerde realisatiepartij starten met uitwerking van het ontwerp en de bouwvoorbereiding, waarna ultimo medio 2021 de nieuwe MFA De Beek kan worden geopend.

5. Projectstructuur

Er wordt periodiek overleg gevoerd, waarbij tenminste de verantwoordelijke wethouder en de betrokken ambtenaren aanwezig zijn.

Bestuurlijk opdrachtgever: P. van Huissteden
Ambtelijk opdrachtgever: T. Kemper /M. Schroor
Projectleider: C. Laan
Externe projectondersteuner: T. Rutten

Vaste werkgroep:

C. Laan (RO)
P. Rummens (WB)
B. Noom (Financiën)
J. Mol (Financiën)
H. Eshuijs (gebiedsregisseur)
D. van der Meij (communicatie)

Afstemming met:

N. Zwartelé (RO)
E. van Hout (strategisch projectleider)
H. Hinke
College B&W
Gemeenteraad

Het college zal periodiek van de voortgang op de hoogte worden gebracht, enerzijds vanuit de projectstructuur (waarbij de wethouder als bestuurlijk opdrachtgever fungeert) en anderzijds op die momenten dat er voortgangresultaten te melden zijn vanuit de projectorganisatie (bijvoorbeeld voorleggen nieuwe configuratie, voorleggen

aanbestedingsresultaat, voorleggen budgettaire kaders etc.). De gemeenteraad wordt via de Nieuwsbrief geïnformeerd over de laatste stand van zaken en daarnaast op die momenten geconsulteerd als er besluitvorming noodzakelijk is (bijvoorbeeld vaststellen aanbestedingsresultaat en budgettaire kaders).

Door de inzet van een interne projectleider, dient er beperkt externe ondersteuning te worden ingehuurd. Deze betreft vooral expertise op het gebied van verzekeringen en algemene ondersteuning op bepaalde onderdelen. Daarnaast is inhuur nodig voor het overnemen van een deel van de huidige taken van de interne projectleider. Deze kosten worden gedekt vanuit de verzekering.

6. Planning

<Zie bijlage>

7. Communicatie

Op het project goed te kunnen doorlopen is een gedegen communicatie met de betrokken partijen van groot belang. Direct in fase 1 van het proces zullen alle relevante stakeholders (zoals de Adriaan Roland Holtschool) bij het proces worden betrokken. Enerzijds om gezamenlijk mee te denken en mee te praten over de configuratie van voorzieningen die binnen de herbouw van MFA De Beeck zal worden gerealiseerd. Anderzijds ook om ze bij het proces te betrekken, draagvlak voor de herbouw te creëren en de gebruikers aangehaakt te houden zodat ze na realisatie van de herbouw ook weer naar De Beeck willen terugkeren.

Daarnaast wordt in overleg met de gebiedsregisseur en de afdeling communicatie een communicatieplan opgesteld. De fasering en te behalen mijlpalen uit de planning en het procesplan dienen als belangrijke input voor dit communicatieplan.

8. Risicoparagraaf

Ten aanzien van het proces kunnen enkele risico's worden benoemd waarvoor gedurende het proces aandacht dient te zijn:

- Uitstel van besluitvorming heeft grote financiële consequenties, er dient bij voorkeur per ommekeer met de planvorming te worden gestart;
- Uitkering vanuit de verzekering voor herbouw is pas zeker nadat definitieve planvorming bekend is;
- Er zal nog een doorrekening van het programma van eisen (PvE) moeten plaatsvinden op basis waarvan vastgesteld moet worden of het beoogde PvE ook daadwerkelijk past binnen het door de verzekering uitgekeerde vergoeding die als maximaal budget wordt gehanteerd;
- De meeste gebruikers hebben nu elders onderdak gevonden. Zowel zij als de exploitant moeten nadrukkelijk bij de herbouw betrokken worden om draagvlak te creëren en ervoor te zorgen dat partijen straks na de opening weer in De Beeck willen terugkeren;
- Er is een stelpost aan externe ondersteuning opgenomen, maar dit is een schatting.