

Onderwerp
Verbouwing in speeltuin de Leemkuil

Programma / Programmanummer
Facilitaire diensten / 9630 / Maatschappelijk vastgoed

BW-nummer
BW00945

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Doordat het aantal bezoekers in speeltuin "De Leemkuil" de afgelopen jaren fors is toegenomen is de horecacapaciteit van de kantine niet meer toereikend. Door de kantine te verbouwen neemt de capaciteit toe en krijgt deze een eigentijdse uitstraling. Daarnaast moet het kassagebouwte van de Leemkuil verbouwd worden tot een volwaardige kantoorplek met een kassafunctie. Deze aanpassingen vereisen een totale investering van € 482.000 in te vullen vanuit de Kredieten Rendabele Investerings en, in beperkte mate, Wettelijke Aanpassingen.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
BV20, Marieke van Kan,
00653726290

Datum ambtelijk voorstel
26 juni 2010

Registratienummer
10.001281

Ter besluitvorming door het college

1. De voorgestelde verbouwing van de kantine van de Leemkuil vast te stellen.
2. De voorgestelde aanpassing van het kassagebouw naar een volwaardige kantoorplek met een klantvriendelijke entree vast te stellen.
3. De totale investering van € 482.000,= excl BTW als volgt in te vullen:
 - a. Vanuit het krediet Rendabele Investerings € 75.000 (excl. BTW) in 2010 en € 365.000 (excl. BTW) in 2011 in te zetten voor de verbouwing van de Leemkuil,
 - b. Vanuit het bulkkrediet Maatschappelijk Vastgoed € 42.000 (excl BTW) in 2011 in te zetten voor de vervanging van de dakbedekking,
4. Bijgevoegde begrotingswijziging BW00945 vast te stellen,
5. Voor de investeringen vanuit het krediet Rendabele Investerings het systeem van annuïtaire afschrijving vast te stellen,
6. De budgettair-neutrale aanpassing van begrote lasten en baten voor 2011 en volgende jaren door de Raad te laten vaststellen bij de de Najaarsnota 2010.

Paraaf Datum
akkoord

B & V Concern

Leidinggevende
E. Peperkamp, BV20

Programmamanager
H. Swartjes

Programmadirecteur
R. van Wuijtswinkel

Alleen ter besluitvorming door het College

Besluit B&W d.d. 13 juli 2010 nummer: 3.13

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris
(waarnemend)

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

In de beleidsperiode 2006-2010 van de Nota "Kom je buiten spelen 2" zijn investeringen gedaan om de speelinrichting van de stedelijke speeltuinen Brakkefort en De Leemkuil te vernieuwen.

Deze investering in de stedelijke speeltuinen hebben een sterke stijging van de bezoekerscijfers in de afgelopen 4 jaar tot gevolg gehad. In speeltuin De Leemkuil is het aantal bezoekers in vier jaar tijd gestegen van 40.000 naar 70.000 in 2009.

Dit grote aantal bezoekers biedt kansen, maar brengt tevens een aantal knelpunten met zich mee.

De horecapaciteit is in de Leemkuil op drukke dagen veel te gering waardoor grote wachtrijen ontstaan. Een gevolg hiervan is dat een aantal bezoekers geen gebruik maakt van de horeca waardoor horecainkomsten worden misgelopen.

Daarnaast is de ruim 25 jaar oude kantine sterk verouderd: de buitenkant van de kantine nodigt niet uit tot een bezoek, het interieur van de kantine is niet kindvriendelijk en de keukeninrichting voldoet niet meer aan de huidige hygiëne normen. Ook is de loop naar de toiletten zeer ongunstig.

Een aantal jaren geleden is vastgesteld dat gedurende de openingstijden van de speeltuin er altijd personele bezetting moet zijn bij de kassa. De reden hiervan is dat er direct bij de ingang klantcontact moet zijn om te voorkomen dat bezoekers niet betalen. Dit brengt hoge personeelskosten met zich mee.

Het huidige kassagebouwje van de Leemkuil moet worden verbouwd. Het gebouwje voldoet niet meer aan de huidige ARBO eisen.

Tenslotte is de entree van de speeltuin niet uitnodigend voor de klanten.

2 Juridische aspecten

Voor de verbouwing van de kantine en het kassagebouw moet een bouwvergunning worden aangevraagd.

Voor de hoogte van de gevel van het kantinegebouw moet een ontheffing gebouwhoogte worden aangevraagd i.v.m. het vigerende bestemmingsplan. Beide gebouwen zijn voorbesproken in de commissie beeldkwaliteit. De commissie is vooralsnog akkoord.

3 Doelstelling

Het realiseren in speeltuin de Leemkuil van een verbouwing van de kantine en een volwaardige kantoorroimte bij de entree.

4 Argumenten

4.1. *Het realiseren van de verbouwing van de kantine van de Leemkuil.*

Door de verbouwing wordt de capaciteit van de horeca toereikend. Daarnaast wordt door de verbouwing voldaan aan de geldende hygiëne normen en krijgt de kantine een eigentijdse uitstraling.

4.2. *Het realiseren van de verbouwing van het kassagebouw.*

Door de verbouwing van het huidige kassagebouw wordt een volwaardige kantoorplek gecreëerd. Dit bespaart personeelskosten van een kassamedewerker tijdens de minder rendabele openingsuren van de speeltuin. Daarnaast krijgt de ingang door de verbouwing een aantrekkelijke entree.

Vervolgvel

2

5 Klimaat

We onderzoeken de mogelijkheden op het gebied van regenwaterafkoppeling en het aanleggen van een groendak.

6 Financiën

In het investeringsprogramma heeft de Raad jaarlijks een krediet beschikbaar gesteld van € 1.000.000,- t.b.v. diverse rendabele investeringen (kredietnummers K000047/K000179). Door het vaststellen van bijgevoegde begrotingswijziging BW-00945 geven wij in 2010 voor € 75.000,- (excl. BTW) en in 2011 voor € 365.000 (excl. BTW) invulling aan het krediet voor respectievelijk de verbouwing van de hoofdingang en aanpassing van het horecagebouw. Om de jaarlijkse lasten voor rente en afschrijving meerjarig op hetzelfde niveau te houden, hanteren we voor de berekening van de kapitaallasten een annuïtair systeem. Op basis van van een levensduur van 20 jaar en een rente van 5,0% bedragen de kapitaallasten in 2011 € 7.250 en vanaf 2012 € 40.479. Als dekking staan hier vanaf 2012 € 12.400 lagere inhuurlasten, € 13.640 extra horecaopbrengsten en € 14.440 extra entree-inkomsten tegenover.

Verder heeft de Raad in het investeringsprogramma voor 2011 een bulkkrediet van € 750.000 beschikbaar gesteld t.b.v. diverse aanpassingen Maatschappelijk Vastgoed objecten (kredietnummer K000173). Door het vaststellen van bijgevoegde begrotingswijziging BW-00945 geven we voor € 42.000,- (excl. BTW) invulling aan dit krediet voor de vervanging van de dakbedekking van het hoofdgebouw in de stedelijke speeltuin de Leemkuil conform bijgaand overzicht. De kapitaallasten behorende bij dit reguliere krediet zijn al geraamd in de Stadsbegroting.

Een totaaloverzicht van de investeringen en de dekking hiervan is te vinden in de bijlage.

7 Communicatie

De buurtbewoners worden middels een brief geïnformeerd over de voorgenomen verbouwing. De voorgenomen bouwvergunning worden in de Brug gepubliceerd waarna zienswijzen kunnen worden ingediend.

Voorafgaand aan de start van seizoen 2011 wordt over de vernieuwingen in de Leemkuil gepubliceerd en worden de abonnementshouders hierover geïnformeerd.

8 Uitvoering en evaluatie

Na het verlenen van een bouwvergunning kan de verbouwing van start gaan.

De verbouwing wordt tijdens de wintersluiting van de Leemkuil uitgevoerd door het Bouwbureau van de afdeling Vastgoed, Sportservice en Accommodaties. Volgens de planning is de verbouwing gereed bij de opening van het seizoen 2011.

9 Risico

Indien er naar aanleiding van de publicatie van de bouwaanvraag zienswijzen worden ingediend kan de verbouwing pas later gestart worden. In dat geval is de verbouwing niet gereed voor aanvang van het seizoen 2011 en moeten maatregelen getroffen worden om een vervangende horecavoorziening te realiseren.