

Agendapunt commissie:

Steller	Telefoonnummer	email
Carlo Zwartendijk	(040-2083631)	carlo.zwartendijk@valkenswaard.nl
Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
	2023-55129	15 mei 2025
Portefeuillehouders		
R. Pijnenburg / F. Potters		
Onderwerp		
Principebesluit toekomst rollerhal De Dennenberg		

Aan de raad,

1. Voorstel:

1. Kennis te nemen van de rapportage variantenstudie rollerhal De Dennenberg
2. Subvariant A2 nader te laten onderzoeken en uit te werken in een plan
3. Hiervoor een ontwikkelbudget beschikbaar te stellen van €100.000,- en dit te verwerken in de berap 2025

2. Inleiding:

Al decennia wordt er gesproken over de toekomst van rollerhal De Dennenberg. Sinds de gemeente in 1991 de voormalige speeltuin overnam, is er gesproken over de realisatie van een toekomstbestendig onderkomen voor de Valkenswaardse rollerclub, de VRC. Deze accommodatie moet onderdak bieden aan beide disciplines binnen deze vereniging: kunstrolschaatsen en rolhockey.

De diverse ondernomen pogingen vanuit de gemeente, de VRC en alsmede particuliere initiatieven, hebben niet tot die toekomst bestendige oplossing geleid. In de tussentijd is aan de rollerhal minimaal onderhoud uitgevoerd in afwachting van de definitieve oplossing.

Uw raad heeft, door de jaren heen, meerdere malen moties aangenomen die uitspreken dat u zich wilt inzetten voor een toekomstbestendige oplossing, met als uitgangspunt het behoud van de VRC voor Valkenswaard. Met deze wens in het achterhoofd heeft het college het initiatief genomen om dit langlopende dossier opnieuw op te pakken en te concretiseren.

Uit dossieronderzoek blijkt dat eerdere initiatieven telkens strandden, mede omdat de kernvraag uit beeld raakte: *Wat wil de gemeente Valkenswaard met de toekomst van de rollerhal en de rollersport?*

Om deze vraag te beantwoorden, heeft het college nu samen met de VRC een variantenstudie uitgevoerd. Daarbij zijn alle mogelijkheden die VRC en/of

gemeente zien voor de toekomst van de rollerhal beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt in een aantal subvarianten. Daarbij zijn voor- en nadelen benoemd en is een indicatie – en voor nu niet meer dan dat - gegeven van de investeringen die aan de verschillende (sub)varianten zijn verbonden.

Het geheel van dossieronderzoek, variantenstudie en beoordeling van de (sub)varianten is vervat in een variantenrapportage. Hiermee legt het college een feitenrapportage aan uw gemeenteraad voor. Het rapport geeft feiten en informatie die u de basis bieden om een principebesluit te nemen over de toekomst van de rollerhal en de rollersport in Valkenswaard. Korthedshalve wordt u naar de inhoud van deze rapportage verwezen. Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen.

In de variantenrapportage worden de volgende hoofdvarianten benoemd en beschreven:

- A. Varianten i.c.m. nieuwbouw basisschool De Smelen
- B. Varianten met als basis renovatie van de huidige rollerhal
- C. Varianten met als basis nieuwbouw van een rollerhal en sloop van de huidige rollerhal+bijgebouwen
- D. Amoveren rollerhal zonder vervangende nieuwbouw
- E. Overdracht van de rollerhal aan de VRC
- F. Varianten met alleen een buitenbaan

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld een principebesluit te nemen vóór variant A. In deze variant wordt op het terrein waar op dit moment de rollerhal gevestigd is een nieuwe multifunctionele accommodatie gebouwd. Op de resterende gronden op dit terrein alsmede op de gronden waar nu de basisschool en gymzaal gevestigd zijn, kan bebouwing plaatsvinden.

3. Beoogd effect:

Met het uitgevoerde onderzoek, de samen met de VRC bedachte varianten en de complete variantenrapportage beoogt het college het dossier De Dennenberg na 34 jaar een stap verder te brengen. Op basis van deze feitenrapportage kan de gemeenteraad een principekeuze maken voor de toekomst van de rollersport en rollerhal. De door de gemeenteraad gekozen variant zal vervolgens door een externe partij in samenspraak met de betrokken partijen nader worden uitgewerkt in een concreet plan.

4. Argumenten:

1.1 De variantenrapportage biedt feiten als grondslag voor raadsbesluit

Veel inwoners van onze gemeente kennen rollerhal De Dennenberg. Niet zelden is dat omdat ze er zelf in het verleden zijn geweest. Bijvoorbeeld van het

jeugdcarnaval dat daar lange tijd gevierd werd of van het rolschaatsen op woensdagmiddagen of de vrijdagse rollerdisco.

Om een gewogen besluit te kunnen nemen is echter ook feitelijke actuele informatie nodig. Om deze informatie in beeld te krijgen zijn onder andere de volgende vragen gesteld:

- Wat gebeurt er anno 2024 in de rollerhal?
- Hoe staat de vlag ervoor bij de VRC?
- Welke omvang heeft de rolschaatssport in Valkenswaard?
- Welke ontwikkelmogelijkheden zijn er voor De Dennenberg?

In de variantenrapportage worden dergelijke vragen beantwoord. Daarmee denken wij voor u een document te hebben opgesteld dat u helpt tot een principebesluit te kunnen komen.

2.1 Subvariant A2 sluit aan bij eerdere moties van uw gemeenteraad

Door de jaren heen is in de gemeenteraad met enige regelmaat gesproken over De Dennenberg. De raad heeft over dit onderwerp diverse moties aangenomen. Een motie uit 2019 verzoekt het college een *integraal raadsvoorstel voor te leggen, waarin de ontwikkelingen rondom de Dennenberg in kaart worden gebracht, met als uitgangspunt het behoud van de Rollervereniging en nevenactiviteiten voor Valkenswaard*. De laatst aangenomen motie uit 2022 verzoekt de raad het college *de voorbereidingen voor een haalbaarheidsonderzoek De Smelen – Dennenberg zoveel mogelijk naar voren te halen*.

Met dit raadsvoorstel en de onderliggende variantenrapportage komt het college aan deze verzoeken van de gemeenteraad tegemoet.

2.2 Hoofdvariant A heeft de voorkeur van betrokkenen/VRC

In het voorbije jaar, waarin met de VRC gewerkt is aan het bedenken en bespreken van (sub)varianten voor De Dennenberg en het opstellen van de variantenrapportage, is duidelijk geworden dat de VRC voorstander is van een brede multifunctionele accommodatie.

Daarnaast zijn ook de mogelijk andere betrokken partijen, te weten het schoolbestuur Atalanta van basisschool De Smelen en wijkcentrum D'n Turfberg geïnformeerd over de ontwikkelde varianten en is hen om hun mening daarover gevraagd. Hun reacties zijn terug te vinden in de variantenrapportage. Het schoolbestuur heeft onomwonden aangegeven voorstander te zijn van de ontwikkeling van een brede multifunctioneel inzetbare voorziening en daar graag in te willen participeren.

Het bestuur van de wijkaccommodatie is wat gereserveerder, maar wil wel participeren in het vervolg van dit ontwikkelproces.

Ook is gesproken met de wijkcommissie Turfberg. Ook de wijkcommissie is voorstander van het realiseren van een brede maatschappelijke voorziening in de wijk. Zij ziet meerwaarde o.a. voor versterking van de cohesie en gemeenschapszin en het naar de wijk toe kunnen halen van activiteiten.

2.3 Subvariant A2 kent meeste synergievoordelen

Als gekozen wordt voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie, dan biedt hoofvariant A de meeste synergievoordelen. Zowel bij het ontwerp, de realisatie en de exploitatie.

Zo hoeft er bijvoorbeeld geen gymzaal gebouwd te worden, omdat voor schoolgym gebruik gemaakt kan worden van de te bouwen rollerhal. En verder zijn er geen hoge kosten voor tijdelijke onderwijshuisvesting, naast andere voordelen. Ook kunnen beschikbare ruimten voor meerdere doelen en door verschillende gebruikers worden ingezet.

2.4 Subvariant A2 biedt mogelijkheden voor een brede wijkvoorziening Turfberg

Turfberg-Noord en Turfberg-Zuid vormen samen de wijk Turfberg. Een gebied waar bijna 5000 mensen wonen (=25% van de kern Valkenswaard). Toch zijn er in deze wijk maar beperkt wijkvoorzieningen voorhanden. Het toevoegen van een multifunctionele accommodatie in deze wijk, inclusief een wijkvoorziening waar (groepen) wijkbewoners terecht kunnen, ziet het college als een mooie impuls voor de wijk en haar inwoners. Zo'n wijkvoorziening kan bijdragen aan het vergroten van de sociale cohesie en gemeenschapszin in de wijk.

2.5 Brede wijkvoorziening draagt bij aan cohesie in de wijk

Op dit moment is wijkaccommodatie D'n Turfberg vol bezet. Dat betekent dat groepjes buurtbewoners die samen iets willen doen of organiseren niet terecht kunnen in hun wijkaccommodatie. Daardoor moeten zij uitwijken naar elders of sterven wijkinitiatieven een prille dood. Het creëren van een multifunctionele accommodatie in de wijk biedt meer gelegenheid en flexibiliteit voor de inwoners van de wijk voor het ondersteunen van initiatieven. Daardoor wordt de sociale cohesie in de wijk bevorderd.

2.6 Nieuwbouw biedt mogelijkheden voor het creëren van een parkachtige omgeving

In de scenario's waarmee gewerkt is bij het bedenken van de varianten, is naast de bouw van een nieuwe accommodatie ook woningbouw voorzien. Tegelijkertijd wil het college met het gebied De Dennenberg een toegankelijke groene voorziening aan de wijk toevoegen, waar de groene ruimte nu omheind en ontoegankelijk is. Dat kan bijvoorbeeld door van het gebied een voor de wijkbewoners toegankelijke parkachtige omgeving te maken, waarbinnen de woningbouw plaats kan vinden.

2.7 Hoofdvariant A leidt tot het meest efficiënte ruimtegebruik

Door verschillende functies in één accommodatie te combineren is het ruimtebeslag voor die functies minder dan dat elke functies in een zelfstandig gebouw gehuisvest is. En dat geldt niet alleen voor de gebouwen op zich. Maar ook bijvoorbeeld parkeervoorzieningen kunnen gecombineerd worden. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor andere invulling dan enkel woningbouw en groen.

2.8 Het ontwikkelen van de locaties van de Dennenberg en De Smelen draagt bij aan het verkleinen van het woningtekort

In de variantenrapportage is aangegeven dat er grondexploitatieramingen zijn gemaakt voor een aantal scenario's. Daarbij is uitgegaan van het bouwen van woningen in verschillende marktsegmenten en vormen. Ingeschat wordt dat bij de ontwikkeling van een variant A, 40 tot 60 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Het gaat dan om woningbouw op zowel het huidige Dennenbergterrein als op de locatie waar nu nog basisschool Smelen en de gymzaal staan. Let wel: het betreft hier niet meer dan ramingen. Nadere studie en planvorming zal moeten uitwijzen wat er gebouwd kan gaan worden en welke aantallen gerealiseerd kunnen worden.

2.9 Extra accommodatie biedt oplossing voor ruimtegebrek binnensporten

De ruimtevraag in sporthal De Wedert is groter dan het aanbod. Een aantal verenigingen kan daarom niet de trainingsuren krijgen die ze graag zou willen hebben. Dat leidt tot ledenstoppen bij sportverenigingen.

Door in te zetten op de bouw van een multifunctioneel bruikbare sportaccommodatie, waar zowel de VRC als andere verenigingen gebruik van kunnen maken, biedt een oplossing voor deze verenigingen en daarmee wordt het sporten door inwoners bevorderd.

2.10 Tegenover investeringslasten staan flinke besparingen op onderhoud en energie

Doordat de voorbije decennia er steeds sprake is geweest van een 'toekomstige oplossing' voor de rollerhal is het onderhoud ook jarenlang beperkt gebleven tot hetgeen hoognodig was. Op (nog) langere termijn is dat niet houdbaar en zullen de onderhoudskosten gaan oplopen. Zo moesten vorig jaar de gasheaters vervangen worden en dit jaar de verlichting. De komende jaren zal er nog meer noodzakelijk groter onderhoud gepleegd moeten worden. Er wordt tot 2030 rekening gehouden met gemiddeld €102.000,- voor onderhoudskosten per jaar. Naast de onderhoudskosten, kent de hal door een totaal gebrek aan isolatie hoge energielasten, die tijdens de energiecrisis in 2022 opliepen tot €75.000,-. Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met gemiddelde energiekosten van €35.000,-. De verwachte gemiddelde totale jaarlasten bij behoud van de huidige accommodatie bedragen de komende jaren dan ook €137.000,-.

2.11 Samenwerking in variant A legt minder beslag op inzet vrijwilligers

Bij samenwerking van verschillende organisaties in één multifunctionele accommodatie, zijn op meerdere vlakken voordelen te halen als het gaat om inzet van vrijwilligers van die organisaties. Die voordelen zien wij als het gaat om beheer, onderhoud en exploitatie. In een tijd waarin het voor nagenoeg alle organisaties lastig is voldoende vrijwilligers te vinden, biedt dat voordelen.

2.12 Samenbrengen van functies in één multifunctionele accommodatie kan een belangrijke stap zijn in verplichting tot CO₂-reductie

Op grond van het klimaatakkoord heeft de gemeente de verplichting de CO₂-uitstoot in 2030 met 50% en in 2050 met 95% terug te brengen. De huidige rollerhal heeft, gelet op de slechte isolatie een relatief groot aandeel in de CO₂-uitstoot van gemeentelijke gebouwen. De rollerhal, gymzaal en wijkaccommodatie D'n Turfberg zorgen bij elkaar voor 122.000 kg CO₂ uitstoot. Dat is 7% van de totale uitstoot van gemeentelijke gebouwen. Het bouwen van één nieuwe duurzame accommodatie draagt bij aan de doelstelling voor CO₂-reductie.

2.13 Van belang dat er na 34 jaar een besluit wordt genomen over de toekomst van de rollerhal en de VRC

Ondanks diverse toezeggingen die er sinds 1991 richting de VRC en de gemeenschap van Valkenswaard zijn gedaan en ondanks de pogingen die er zijn ondernomen om tot een nieuwe accommodatie voor de VRC te komen, is dat tot op heden niet gerealiseerd. Gelet op de staat van onderhoud en de oplopende onderhouds- en energiekosten (€137.000,- p.j. tot 2030) is het besluit van belang. Wat wil de gemeente met de toekomst van de rollerhal en de rollersport in Valkenswaard?

Dit is de centrale vraag waarop een antwoord gegeven moet worden. Elke vraag naar bebouwingsmogelijkheden na realisatie is daarvan afgeleid. Eerst moet deze centrale vraag beantwoord worden.

3.1 Gemeente is partij: externe kan zuiverder adviseren

Behalve de VRC, de school, de wijkaccommodatie en de wijkcommissie, heeft ook de gemeente belangen bij toekomstige ontwikkelingen. Te denken valt aan belangen als vastgoedeigenaar, financier en exploitant van een accommodatie. In het voortraject is al gebleken dat die belangen strijdig kunnen zijn met de belangen van anderen. Daarom is het college van mening dat het beter is om een externe partij het vervolgonderzoek te laten uitvoeren en in een uit te brengen advies de verschillende belangen naar voren te brengen en daarover te adviseren.

3.2 Uitwerking beslaat veel beleidsterreinen: vraagt om gespecialiseerde begeleiding

De uitwerking van de gekozen variant vraagt om een brede kennis en ervaring van de aan te zoeken externe partij. Deze partij zal kennis en kunde moeten kunnen aanwenden op bijvoorbeeld de gebieden van sport, onderwijshuisvesting, maatschappelijke organisaties, ruimtelijke ordening, ontwerp, woningbouwontwikkeling. Uiteraard zal het gemeentelijke projectteam deze partij ten dienste staan tijdens de uitvoering van onderzoek en rapportage.

3.3 Genoemd bedrag is ruwe inschatting

Bij 3.2 is al aangegeven dat de opdracht vraagt om kennis en kunde op een breed terrein. Daarnaast zal het doordat verschillende partijen moeten worden betrokken een arbeidsintensief traject zijn. Ook omdat de keuze van uw raad nog niet bekend was, zijn de kosten voor een externe adviseur nog niet goed in te schatten. Rekening wordt gehouden met een som van €65.000,- voor het onderzoek en €35.000,- voor interne begeleidingsuren voor de projectleider en het projectteam.

Eventuele meer- of minderkosten zullen aan uw raad worden gerapporteerd.

5. Kanttekeningen:

2.1 Kosten zijn hoog gelet op de omvang van de vereniging

De vereniging zegt circa 120 leden (90 kunstrijden en 30 rolhockey) te hebben, waarvan 85% uit Valkenswaard komt. Zeker in verhouding tot dit ledental is de benodigde investering fors. Landelijk gezien is kunstschaatsen en rolhockey een kleine sport. Uit cijfers van NOC-NSF blijkt dat er landelijk er zo'n 700 leden aangesloten bij de Nederlandse Roller sports en Bandy Bond. Die cijfers laten zien dat dit ledenaantal door de jaren heen redelijk stabiel is, met een heel licht stijgende tendens.

De VRC geeft aan het ledenaantal te willen vergroten door zich meer te richten op talentontwikkeling en door de rolhockey-afdeling weer nieuw leven in te willen blazen.

Een nieuwe accommodatie kan daar helpend in zijn.

2.2 Realisatie gewenste rolhockeybaan bemoeilijkt multifunctioneel gebruik

De VRC heeft aangegeven voor rolhockey graag een accommodatie gerealiseerd te zien worden, zoals die nu ook bestaat. Daaronder verstaat de VRC een hal inclusief een harde betonnen vloer en een boarding rond het speelveld. Zowel een harde betonnen vloer als een (vaste) boarding werken echter beperkend voor multifunctioneel gebruik, waarvan uw raad eerder heeft aangegeven dat dit nagestreefd dient te worden.

In het uit te voeren nader onderzoek zal dan ook moeten worden gekeken naar de mogelijkheden om rolhockey te faciliteren in een multifunctionele hal.

Hiervoor zal o.a. worden gekeken naar bestaande voorbeelden hiervoor elders.

2.3 Variant A2 heeft een hoge investeringslast

In de variantenrapportage is aangegeven dat op basis van een eerste grofmazige berekening wordt ingeschat dat het realiseren van een nieuwe basisschool + rollerhal + een wijkaccommodatie een investering van €11,1 miljoen vergt. Dat is weliswaar een grote investering, maar tegelijk kunnen door de combinatie van functies in één accommodatie aanzienlijke financiële voordelen worden behaald.

De kosten voor separate ontwikkeling van accommodaties in de variantenrapportage (B-varianten) lopen naar schatting op tot €13,3 miljoen.

Opgemerkt wordt hierbij dat de stichtingskosten voor de basisschool a €6,6 miljoen al in het Integraal Huisvestings Plan (IHP) zijn opgenomen.

2.4 Grote investering valt samen met ravijnjaar 2026

Dit voorstel aan de gemeenteraad om een principebesluit te nemen komt op een moment dat ook onze gemeente voor financiële uitdagingen komt te staan. Dat maakt het maken van dergelijke keuzes wel lastig. Tegelijk dient bedacht te worden dat dergelijke investeringen een afschrijvingstermijn van 40 jaar kennen. Daardoor wordt het minder relevant of een dergelijk besluit nu, over 5 jaar of 5 jaar geleden al zou zijn genomen. Overigens betekent uitstel van een besluit tot investeren dat de huidige hoge kosten voor energie en onderhoud ook langer aanwezig zullen zijn.

2.5 Resultaat van de grondexploitatieberekeningen is negatief

Uit het dossieronderzoek komt naar voren dat de gedachte jarenlang is geweest dat bebouwing van de gronden rond rond rollerhal De Dennenberg een financieringsbron zou zijn voor het bekostigen van een nieuwe rollerhal. Anno 2025 blijkt dat niet (meer) zo te zijn. De uitgevoerde *indicatieve* grondexploitatieberekeningen laten zien dat het bouwen van woningen conform de gemeentelijke woonvisie (goedkoop, middel, duur) niet kostenneutraal te realiseren is. Reden hiervoor is dat in de grondexploitatieberekening de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn meegenomen voor het totale te ontwikkelen gebied (inclusief de gronden voor de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie). De gronden waarop de multifunctionele accommodatie wordt gebouwd behoren echter tot de niet-uitgeefbare gronden. Deze gronden genereren in economische zin geen opbrengsten, terwijl daarvoor wel kosten worden gemaakt. Dit leidt in zijn totaliteit tot negatieve uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen. De investering voor een multifunctionele accommodatie kan dus niet uit grondverkoop worden gefinancierd. Hiervoor zullen dus andere financiële middelen moeten worden aangewend.

2.6 Aantal betrokken partijen leidt tot langere doorlooptijd

Hoe meer partijen betrokken worden bij de planvorming voor de nadere uitwerking van de A-varianten, hoe complexer dat zal zijn en hoe meer tijd daarvoor nodig is. Toch vindt het college het ultieme resultaat – een multifunctionele accommodatie in de wijk Turfberg – het de moeite waard om deze variant, met zoveel mogelijk partijen, uit te werken in een plan.

2.7 Realisatie basisschool is een verplichting, overige voorzieningen zijn keuzes

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak. In het IHP is de start van de voorbereidingsfase voor nieuwe huisvesting voor basisschool De Smelen voorzien in 2026. Aan de bouw van de overige voorzieningen liggen geen wettelijke verplichtingen ten grondslag. Dat zijn politieke keuzes. Het college vindt het in deze wijk te behalen totaalresultaat zo waardevol dat hij u voorstelt deze positieve keuze te maken.

2.8 Harmonisering binnensporttarieven zal leiden tot aanzienlijke tariefstijgingen

De gemeente werkt aan harmonisering van (binnen)sporttarieven. Gelet op de relatief lage tarieven die de VRC nu betaalt voor de huur van de rollerhal, betekent dit dat door deze harmonisatie de VRC zich voor hogere tarieven gesteld zal zien. In gesprek daarover met de VRC is al aangegeven dat in dat geval de VRC verwacht ook minder uren de rollerhal te zullen gaan huren. Daardoor daalt de bezettingsgraad van de hal en het te behalen rendement. Tegelijk betekent dit ook dat deze sportlocatie meer beschikbaar komt voor andere sporten en verenigingen.

3.1 Planvorming in eigen beheer kan tegen lagere kosten

Het college heeft hier geen rekensom voor gemaakt. Er zijn andere redenen waarom voorgesteld wordt een externe partij te laten adviseren over de verdere planvorming. Hiervoor is bij argument 3.1 en bij de kanttekening 2.2 al aangegeven dat de gemeente in deze ontwikkeling ook zelfstandige belangen heeft, die deels strijdig kunnen zijn met de belangen van andere partijen. Ook al eerder aangegeven is dat de verdere planuitwerking zeer veel beleidsterreinen raakt, tot slot denkt het college dat een externe partij sneller tot planinvulling kan komen, simpelweg omdat de interne capaciteit niet beschikbaar is om in een kort tijdbestek de verdere planuitwerking voor te kunnen leggen.

6. Financiën:

In de variantenrapportage is op basis van eerste grofmazige grondexploitatieberekeningen aangegeven met welke investeringen indicatief rekening moet worden gehouden bij de verschillende subvarianten. Ook zijn daarbij de effecten op de bandbreedte aangegeven. Dit overzicht wordt hier voor de volledigheid herhaald.

Omdat de kosten voor de bouw van de basisschool en gymzaal al zijn verwerkt in het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) dat uw raad al eerder heeft vastgesteld en die kosten daar al begroot zijn, wordt in dit overzicht onderscheid gemaakt tussen investeringskosten inclusief en exclusief de kosten voor de bouw van de school.

Verder is zowel voor nieuwbouw als vergaande renovatie een geldende afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd. Financiële voor- en nadelen van woningbouw zijn verwerkt in deze cijfers. Het betreft dus netto-investeringsbedragen.

Overzicht investeringskosten en effecten op de bandbreedte gemeentebegroting		Raming investering		Effect op de bandbreedte (excl. School)
		Incl. school	Excl. school	
A. Subvarianten i.c.m. nieuwbouw basisschool De Smelen				
Subvariant A1:	Bouw nieuwe basisschool en nieuwe rollerhal/sportzaal	€ -10.300.000	€ -4.300.000	€ -152.000
Subvariant A2:	Bouw nieuwe basisschool, rollerhal, met toevoeging van een wijkaccommodatie.	€ -11.100.000	€ -5.200.000	€ -181.000
B. Subvarianten met als basis renovatie van de huidige rollerhal				
Subvariant B1:	renovatie huidige rollerhal, solitair gebruik	€ -13.300.000	€ -4.900.000	€ -171.000
Subvariant B2:	B1+ gymonderwijs basisscholen De Smelen en Grasspriet in deze hal.	€ -12.000.000	€ -4.900.000	€ -171.000
Subvariant B3:	B2+combineren met (toekomstige) nieuwbouw van De Smelen.	€ -11.500.000	€ -4.900.000	€ -171.000
Subvariant B4:	Als B3, + mogelijkheid een wijkaccommodatie toe te voegen.	€ -12.300.000	€ -5.700.000	€ -200.000
C. Subvarianten met als basis sloop van de rollerhal en nieuwbouw rollerhal				
Subvariant C1:	Sloop rollerhal met nieuwbouw op of direct rond huidige locatie	€ -11.800.000	€ -4.800.000	€ -166.000
Subvariant C2:	C1 + realisatie van een wijkaccommodatie	€ -12.700.000	€ -5.600.000	€ -196.000
Subvariant C3:	Sloop rollerhal en nieuwbouw op sportpark Den Dries	€ -12.100.000	€ -3.700.000	€ -130.000
Subvariant C4:	C3 + realisatie van een wijkaccommodatie	€ -13.000.000	€ -4.500.000	€ -159.000
Subvariant C5:	Sloop rollerhal en nieuwbouw op sportpark De Valk	€ -12.100.000	€ -3.700.000	€ -130.000
Subvariant C6:	C5 + realisatie van een wijkaccommodatie	€ -13.000.000	€ -4.500.000	€ -159.000
Subvariant C7:	Sloop rollerhal en nieuwbouw rollerhal op andere locatie	€ -12.500.000	€ -4.100.000	€ -144.000
D. Afmaken rollerhal zonder vervangende nieuwbouw				
Subvariant D:	Afmaken rollerhal zonder vervangende nieuwbouw	€ -8.000.000	€ 500.000	€ 17.000
E. Subvarianten met overdracht van de rollerhal aan de VRC				
	Niet in beeld gebracht	-	-	-
F. Varianten met alleen een buitenbaan				
	Niet in beeld gebracht	-	-	-

* bij de berekening van het effect op de bandbreedte voor de investeringskredieten is uitgegaan van:

- Excl. school en gymzaal school, gezien het IHP volledig is opgenomen in de begroting. Kredieten voor de basisschool zijn dus al opgenomen en kosten geen extra ruimte voor de bandbreedte.
- Bij nieuwbouw rollerhal (inclusief of exclusief wijkaccommodatie) is uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar met een rente van 1% (begrote rente voor 2025). Dit kan in werkelijkheid afwijken. Dat is afhankelijk van de daadwerkelijke
- Gezien er sprake is van vergaande renovatie is ook in deze varianten een afschrijvingstermijn van 40 jaar toegepast. Dat kan in werkelijkheid afwijken.
- Voor de eenvoud van het presenteren van de totaal investering zijn de eventuele inkomsten/kosten uit woningbouw in mindering gebracht op het investeringstotaal. Opbrengsten en kosten van woningbouw worden in praktijk niet als investering maar als exploitatiebudget opgevoerd. Dat heeft effect op de bandbreedte.

Let op! Dit is een grove uitwerking van het effect op de bandbreedte!

Zoals aangegeven bij argument 2.10 bedragen de verwachte gemiddelde jaarlasten voor de huidige rollerhal €137.000,- voor onderhoud en energie.

Het gevraagde budget voor nader onderzoek en nadere uitwerking van de door uw raad gekozen variant a €100.000,- zal ten laste worden gebracht van de begroting 2025 door verwerking daarvan in de berap 2025.

Het berekende investeringsbedrag dat hoort bij de variantkeuze van de gemeenteraad zullen wij in de nota kaders opnemen, zodat u bij het bespreken van de nota kaders een integrale afweging kunt maken ten aanzien van de besteding van de beschikbare middelen.

De aangegeven bedragen in de kolom 'Effect op de bandbreedte' zijn uitsluitend de kapitaallasten die horen bij de investering. De exploitatiekosten van de nieuwe accommodatie zijn uiteraard nog niet bekend. Hiermee is in de berekeningen nog geen rekening gehouden.

7. Vervolg:

Nadat uw raad een keuze heeft gemaakt voor een uit te werken (sub)variant, zullen wij de opdracht voor het uitvoeren van nader onderzoek daarvan aanbesteden. Dat zal leiden tot het verstrekken van een opdracht hiervoor.

De uitkomsten van dat onderzoek zullen te zijner tijd met uw raad worden gedeeld.

8. Communicatie

Om een zorgvuldige en transparante communicatie over de toekomst van rollerhal De Dennenberg te waarborgen, wordt een gestructureerd communicatieplan opgezet. Hierbij wordt rekening gehouden met de betrokkenheid van verschillende doelgroepen, waaronder de gemeenteraad, de Valkenswaardse rollerclub (VRC), het schoolbestuur, het bestuur van D'n Turfberg, omwonenden, en andere belanghebbenden.

Bijlagen

Nr.	omschrijving
1.	Eindrapportage variantenstudie Rollerhal De Dennenberg, versie 4.4

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders
d.d. 25 februari 2025;

Gelet op de behandeling in de beeldvormende bijeenkomst d.d. 10 april 2025;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie
d.d. 17 april 2025;

BESLUIT

- 1. Kennis te nemen van de rapportage variantenstudie rollerhal De Dennenberg**
- 2. Hoofdvariant A nader te laten onderzoeken en uit te werken in een plan**
- 3. Hiervoor een ontwikkelbudget beschikbaar te stellen van €100.000,- en dit te verwerken in de berap 2025**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad
d.d. 15 mei 2023

Kenmerk: 2023-55129

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

H.J. Looijen