

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

*Registratienummer:*

*Datum collegebesluit:*

dinsdag 12 maart 2019

*Datum commissievergadering:*

dinsdag 3 april 2019

*Datum raadsvergadering:*

dinsdag 16 april 2019

*Soort Voorstel:*

Adviesnota

*Onderwerp:*

Realisatie sporthal en gymzaal, uitwerking onderzoeksvragen en vaststellen budget.

*Portefeuillehouder:*

Wethouder Schokker

*Programma:*

sociaal domein

*Kernboodschap:*

Binnen afzienbare tijd goede en efficiënte sportfaciliteiten te realiseren voor de binnensporten en het bewegingsonderwijs, ter vervanging van verouderde faciliteiten en de gesloopte gymzaal aan de Burmanlaan.

*Bijlagen:*

1. rapport BBN van 6 dec '18, vertrouwelijk ter inzage bij de griffie;
2. aanvullend onderzoek rapport BBN van 3 dec '18, vertrouwelijk ter inzage bij de griffie;
3. Kostenraming voorbereidende werkzaamheden;
4. Begrotingswijziging 2019, nr. 7.

*Stukken ter inzage:*

Ja

*Beslispunten:*

1. te besluiten tot een taakstellend budget van €8,47 milj. incl. BTW voor de sporthal en de gymzaal en niet verder te gaan met variant C;
2. op basis van de aanvullende BBN rapportage ontwerpvariant 5 met resp. de locaties Burmanlaan en De Kieviten als voorkeursvariant aan te wijzen en daarvoor de volgende kaders te stellen:
  - a) voor de sporthal maximaal €6,71 miljoen incl. BTW, voor de gymzaal maximaal €1,52 miljoen incl. BTW te besteden en restant €240.000 als post onvoorzien te oormerken;
  - b) in samenwerking met De Kieviten variant 5 uit te werken, nadat exploitatie en onderhoud duurzaam zijn vastgelegd in (intentie) overeenkomsten, met als uitgangspunt dat de jaarlijkse kapitaallasten voor investeringskosten en kosten groot onderhoud voor rekening komen van de gemeente en beheer, exploitatie en klein onderhoud extern, bij De Kieviten worden belegd;
  - c) goede en passende sportfaciliteiten te ontwerpen en te bouwen op basis van tenminste BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en met een zo laag mogelijke 'total cost of ownership';
  - d) de realisatie van de gymzaal z.s.m. te starten na sluiten onder b genoemde intentieovereenkomsten met De Kieviten;
  - e) de raad binnen 4 maanden over plan van aanpak, de planning en het budget te informeren;
3. het college opdracht te geven om voorkeursvariant 5 van de sporthal, en de gymzaal met onder 2. genoemde kaders verder uit te werken in een technisch programma van eisen, het budget te bepalen en de aanbesteding voor te bereiden en voor deze werkzaamheden een voorbereidingskrediet te voteren van €100.000 incl. BTW.
4. De kosten onder 3. te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten'.
5. De programmabegroting 2019 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Agendapunt:

Relatie met:

- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

Realisatie sporthal en gymzaal, uitwerking onderzoeksvragen en vaststellen budget.

### Samenvatting

De gemeenteraad wordt verzocht een voorkeur uit te spreken voor ontwerpvariant 5 uit de aanvullende BBN rapportage (bijlage 2). Deze variant gaat uit van een nieuw te bouwen sporthal op de locatie De Kieviten met behoud van de bestaande tennis- en hockeyhal (hierna: tennishal) en realisatie van een nieuwe gymzaal aan de Burmanlaan. Ook wordt uw raad verzocht de investeringskosten te maximeren op €8,47 milj. incl. BTW hetgeen aansluit bij eerdere in 2017 met uw gemeenteraad gedeelde ramingen. Met deze kaders kan het college de planvoorbereiding en detaillering in nauwe samenwerking met alle stakeholders vervolgen. Ingebruikname van sporthal en gymzaal is, afgezien van onvoorziene omstandigheden, voorzien binnen 2 jaar.

### Toelichting

De gemeenteraad heeft op 21 november 2017 besloten de 2 sporthallen gelegen aan de Dr. Mansveltkaade - De Schulpwei en De Kieviten - te vervangen door een nieuw te bouwen sporthal op de locatie van sporthal De Kieviten (Ontwerpplan C). Ook zou aan de Burmanlaan een nieuwe gymzaal worden gerealiseerd. Uw raad heeft hierbij het college opdracht gegeven om de resterende onderzoeksvragen uit het rapport 'Onderzoek Sporthallen Wassenaar' uit te werken. Het college heeft als volgt invulling gegeven aan uw verzoek.

Na marktconsultatie en een aanbesteding is medio mei 2018 bureau BBN in samenwerking met bureau Drijvers en Partners opdracht verstrekt. Gevraagd is om een rapportage, waarbij 'goede passende sportfaciliteiten', 'duurzaamheid', 'kostendekkende huur', 'waarborg professionaliteit beheer en onderhoud' kernwaarden zijn. De rapportages zijn 3 en 6 december 2018 opgeleverd.

Ontwerpplan C is door BBN i.o.m. gemeente, De Kieviten, de sporthalcommissie en met de wensen van de verenigingen vertaald in een massastudie met 3 varianten. De investeringskosten hiervan bedragen, exclusief de gymzaal aan de Burmanlaan, ongeveer 12,1 miljoen euro incl. BTW. Afgezet tegen de in het raadsvoorstel van 17 oktober 2017 genoemde raming van €6 tot €7 miljoen ex BTW (€7,26 tot 8,47 miljoen incl. BTW) en de 'overall' wat beperkte bezetting van de sporthal oordeelt het college dat een dergelijke uitgave voor de sporthal niet wenselijk is.

Het college heeft BBN verzocht inzichtelijk te maken welke omvang van de sporthal mogelijk is, uitgaande van een maximaal budget van €7,26 tot €8,47 miljoen incl. BTW. Hierin dient ook te zijn aangegeven welk sportprogramma hiervoor gerealiseerd kan worden. Ook is als alternatief verzocht te onderzoeken of op een centrale locatie aan de Burmanlaan een sporthal gebouwd kan worden, zodat de bouw van een gymzaal achterwege kan blijven, ingeval de locatie De Kieviten afvalt.

Het aanvullend onderzoek rapport van BBN (bijlage 2) biedt de 3 door het college verzochte extra varianten, nl.:

- variant 4: volledige sloop bestaande accommodatie De Kieviten en ter plaatse bouwen van een nieuwe combihal van 30,8x44x9m;
- variant 5: sloop bestaande clubhuis en fitness De Kieviten, behoud bestaande tennishal Kieviten, de bouw van een combihal en een clubgebouw;
- variant 6: op centrale ligging t.o.v. scholen een nieuwe hal aan de Burmanlaan.

Herbouw Schulpwei is niet verder in beschouwing genomen, vanwege hoge kosten van een tijdelijke sportgelegenheid tijdens de bouw. Dit is echter nog wel een optie als locatie bij De Kieviten en de realisatie bij de Burmanlaan ruimtelijk niet uitvoerbaar of niet haalbaar blijkt.

#### Overleg Kieviten

Op 22 november jl. is er bestuurlijk overleg geweest met De Kieviten en de sporthalcommissie. Wethouder Schokker heeft hierbij het maximaal maatschappelijk verantwoordbare budget van €6 tot €7 miljoen ex BTW (€7,26 tot €8,47 miljoen incl. BTW) benoemd. Afgesproken is het sportprogramma af te stemmen op dat investeringsbudget. De Kieviten zegden toe bereid te zijn goede afspraken te maken over exploitatie, beheer en onderhoud, in de vorm van overeenkomsten. De leden van de verenigingen dienen evenwel nog betrokken te worden bij de eigen besluitvorming.

Gedurende de afgelopen periode heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met De Kieviten en andere betrokken stakeholders. De Kieviten zijn doorlopend geïnformeerd over de voortgang. Na besluitvorming door de gemeenteraad wenst het college een intentieverklaring te sluiten met De Kieviten aangaande beheer, exploitatie en onderhoud. Het college wil de volgende uitgangspunten hanteren bij de gesprekken met de Kieviten. De jaarlijkse kapitaallasten voor de investeringskosten en de kosten voor groot onderhoud komen voor rekening van de gemeente, terwijl de kosten van beheer, exploitatie en klein onderhoud in beginsel bij De Kieviten komen te liggen.

#### Beoogd effect

Met het door uw raad te voteren voorbereidingskrediet de volgende stappen te kunnen maken, waaronder het vaststellen van het definitief benodigd budget, om met de gymzaal en variant 5 voor de sporthal binnen afzienbare tijd tot aanbesteding te komen voor de realisatie van goede en efficiënte sportfaciliteiten voor de binnensporten en het bewegingsonderwijs, ter vervanging van verouderde faciliteiten en de gesloopte gymzaal aan de Burmanlaan. Ingebruikname van sporthal en gymzaal is, afgezien van onvoorziene omstandigheden, voorzien binnen 2 jaar.

#### Argumenten

*De investeringskosten te maximeren op €8,47 milj. incl. BTW.*

De investeringskosten dienen maatschappelijk verantwoordbaar en redelijk te zijn. Zoals in het raadsvoorstel van 17 oktober 2017 was aangegeven op basis van kentallen is een inschatting gemaakt wat een nieuwe sporthal zou gaan kosten. Dat zou een bedrag van €6-€7 miljoen ex BTW (€7,26 tot €8,47 miljoen incl. BTW) zijn. Nu uit nader onderzoek blijkt dat de nieuwbouw minimaal ca €12,1 miljoen incl. BTW zou gaan kosten is heroverweging van ambities op zijn plaats. De investeringskosten van €6,71 miljoen incl. BTW voor de bouw van de sporthal is een verantwoorde uitgave en financieel haalbaar. De bezetting bedraagt iets meer dan 1300 uur. Bij een goed bezette sporthal is er sprake van gebruik van 2000 uur. In de wintermaanden is de sporthal volledige bezet. In de zomermaanden wordt slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt van de sporthal. Situering op korte afstand van watergangen en de overbouwde duiker van bijna 40m. onder de bestaande opstallen zijn voor het ontwerp complicerende factoren. Voor kosten bouw- en woonrijp maken en onvoorzien is daarom het restant taakstellend budget van €240.000 te verdelen over beide gebouwen in investeringskosten opgenomen.

*Een voorkeur uit te spreken voor ontwerpvariant 5*

Variant 5 is qua sportprogramma de meest optimale oplossing passend binnen de budgettaire kaders. Deze variant, behoud van de bestaande tennishal, de bouw van een combihal en clubgebouw bij De Kieviten resulteert in de grootste sportruimte, vergelijkbaar met plan C. Hiermee vervalt de fitness.

Variant 4, sloop bestaand en bouw nieuwe combihal bij De Kieviten, heeft als voordeel dat er enkel nieuwbouw overblijft, maar als nadeel dat een volledige tennishal van 3 banen verdwijnt.

Variant 6 heeft vooral als voordeel dat volstaan kan worden met de bouw van alleen een sporthal aan de Burmanlaan. Nadeel hiervan is dat zowel de bouw van de sporthal als het hiervoor benodigd parkeerterrein (ten minste 70 plaatsen) niet past in het bestemmingsplan. De kosten voor de aanleg van het parkeerterrein zijn in het onderzoek rapport niet opgenomen. Realisatie van het geheel zal daardoor niet eerder dan over 3 jaar kunnen plaatsvinden, dat zelfs uit kan lopen tot 4

jaar als de Raad van State uitspraak moet doen. Nadelen zijn verder dat dit complex excentrisch ligt van de sportvelden en dat de verouderde opstallen van De Kieviten blijven bestaan, waarvan niet zonder meer uitgesloten kan worden dat daar geen financiële verplichtingen uit voort komen.

#### *Realisatie gymzaal aan de Burmanlaan*

In verband met kostbare leerlingenvervoer (€80.000 per jaar) voor bewegingsonderwijs naar de Schulpwei is snelle realisatie van de gymzaal noodzakelijk. De locatie aan de Burmanlaan is centraal gelegen en is niet meer als alternatief in beeld voor de sporthal bij De Kieviten, mocht dat niet slagen. In dat geval ligt herbouw van De Schulpwei meer voor de hand. De gymzaal kost naar verwachting €1,52 miljoen euro incl. BTW. De te realiseren gymzaal is standaard voldoet qua oppervlak 14 m x 24 m met een hoogte van 5m. aan de KVLO-eisen. Voor kosten bouw- en woonrijp maken (o.a. parkeren) en onvoorzien is van het restant taakstellend budget totaal €240.000 te verdelen over beide gebouwen als post onvoorzien in de investeringskosten opgenomen.

#### *Intensieve samenwerking met De Kieviten*

De Kieviten als locatie voor de sporthal maakt hen 1<sup>e</sup> gegadigde voor overleg over beheer en exploitatie. Ook in de afgelopen periode is sprake geweest van regelmatig overleg. Er moeten duidelijke afspraken/overeenkomsten gemaakt worden om professioneel onderhoud en een exploitatie zonder onaanvaardbare risico's te waarborgen. Met als uitgangspunt dat de jaarlijkse kapitaallasten voor investeringskosten en kosten groot onderhoud voor rekening komen van de gemeente en beheer, exploitatie en klein onderhoud extern, bij De Kieviten worden belegd.

#### *Opstarten planvoorbereiding conform eigen beleidsambities*

Voor opstellen technisch programma van eisen en aanbesteding is externe expertise noodzakelijk. De opdracht voor - en het opstellen van het technisch programma van eisen en aansluitend de uitvraag voor de aanbesteding van beide gebouwen vergt ongeveer 4 maanden. Voorgesteld wordt hiervoor een krediet van €100.000 incl. BTW beschikbaar te stellen. De aanbesteding moet voldoen aan alle doelen van de gemeente. Tenminste BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en volgens 'total cost of ownership' ontwerpen en bouwen, reduceert de beheer-, exploitatie- en onderhoudskosten over de gehele economische levensduur en voorkomt risico's in het algemeen en in het onderhoud.

#### **Kanttekeningen**

- 1 Wanneer de bouwkundige technische staat van de tennishal onvoldoende is om te behouden, ofwel wanneer de kosten daarvoor te hoog zijn, is op die locatie ontwerpvariant 4, sloop en bouw combihal een alternatief.
- 2 Ingeval de tennishal niet behouden kan worden neemt de sportcapaciteit af. Als uitgeweken moet worden naar ontwerpvariant 4 dan knelt de bezetting gedurende ca. 7- 9 weken (weekenden) bij de competitie van zaal hockey en handbal. Door spreiding op de weekenddagen zelf of over meerdere weekenden is dit mogelijk in te passen. De sporthal is immers beschikbaar van 08.00 tot 23.00 uur zowel op zaterdag als op zondag. Niet elk tijdsblok is echter even populair. Tennis in de zaal is in die periode in de weekenden niet mogelijk.
- 3 De meer-investeringen voor verbetering van de tennishal zijn evenals de herbouw van een eventuele fitness niet in de maximale investeringskosten opgenomen. Deze komen, voor zover daar daadwerkelijk behoefte aan is, primair voor rekening van De Kieviten. Dit zal in de verdere gesprekken met stakeholders en op basis van technisch onderzoek bepaald worden.
- 4 Situering van de sporthal op korte afstand van watergangen en de overbouwde duiker (van bijna 40m.) onder de bestaande opstallen zijn voor het ontwerp complicerende en kostenverhogende factoren. Voor kosten bouwrijp maken en onvoorzien is het restant van het taakstellend budget voor beide gebouwen alleen toereikend wanneer voldoende water gegraven kan worden achter of nabij de tennishal.
- 5 Het enkelvoudig onderhands gunnen van de exploitatieopdracht of concessieovereenkomst aan De Kieviten is alleen mogelijk indien de Europese drempelbedragen niet overschreden worden. Op dit moment is het bedrag nog niet bekend en ook niet of het een overheidsopdracht of concessieovereenkomst wordt.

- 6 De kosten voor de toekomstplannen van sporthal de Schulpwei en eventueel benodigde aanheiling van het gebouw van de schietvereniging bij sloop van de Schulpwei maken geen onderdeel uit van deze advisering.
- 7 Het perceel van De Kieviten is geen eigendom van de gemeente. De gemeente heeft dit perceel in erfpacht. Bij wijziging van de opstallen wordt de eigenaar geïnformeerd. De erfpacht voor het perceel van De Kieviten is in oktober 2017 verlopen en stilzwijgend verlengd. Zodra de bouwlocaties definitief zijn, wordt overlegd over de erfpachtcanon of over aankoop van het perceel. De genoemde maximaal te investeren kosten zijn dus exclusief erfpacht en eventuele aankoopkosten van het perceel.  
Ontwerpvariant 5 ligt in het bestemmingsplan voor een deel buiten het bouwvlak van de bestaande opstallen van De Kieviten. Hiervoor is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Omdat een en ander alleen plaatsvindt met instemming van de verenigingen van De Kieviten is het is niet te verwachten dat daartegen bezwaren zullen komen. Bij de uitwerking wordt bezien op welke wijze deze in de voorbereidende fase in de planning kan worden opgenomen.

### **Burgerparticipatie.**

De gemeente onderhoudt contact met de sporthalcommissie. De sporthalcommissie informeert de sportverenigingen, die weer op hun beurt de leden informeren. Het contact vanuit de gemeente met betrokken stakeholders is doorlopend. Uiteraard zal ook de omgeving bij de verdere planvorming betrokken worden.

### **Communicatie**

Zie ook kopje **Burgerparticipatie.** na besluit van de raad zal een nieuwsbrief gepubliceerd worden.

### **Financiën**

De lasten van dit voorstel bedragen incidenteel € 100.000 inclusief BTW en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting. Vooruitlopend op besluitvorming over de Kadernota 2020 stellen wij voor de kosten te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten', die gevormd is met het vaststellen van de begroting 2019.

De investeringskosten voor de sporthal € 6,71 miljoen inclusief BTW, voor de gymzaal € 1,71 miljoen inclusief BTW én het voorbereidingskrediet van € 100.000 inclusief BTW worden meegenomen in de integrale afweging van het meerjareninvesteringsprogramma in de Kadernota 2020.

De bruto kapitaallasten voor de sporthal inclusief energiematregelen en inclusief BTW zijn circa €270.000 per jaar en voor de gymzaal is dat circa €56.000 per jaar. Deze zullen als onderdeel van de kadernota worden meegenomen.

Eventuele subsidies en mogelijkheden voor BTW compensatie worden onderzocht.

### **Risico's**

Wanneer blijkt dat de bouwkundige staat van onderhoud van de tennishal van De Kieviten onvoldoende is om deze te behouden, zal voor de 2<sup>e</sup> optie, gehele sloop en nieuwbouw van een combihal, gekozen moeten worden. Dit betekent dat indoor tennis niet gefaciliteerd wordt. Wanneer dit zich voor doet zal, voordat verdere stappen genomen worden, eerst overlegd worden met De Kieviten en de gemeenteraad.

### **Duurzaamheid**

In 2019 voldoen de te realiseren gebouwen volgens de regelgeving minimaal aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente streeft ernaar in 2040 CO2 neutraal oftewel energieneutraal te zijn. In de investeringskosten is hiervoor een 6% hogere investering t.o.v. BENG begroot. In de aanbesteding zal de haalbaarheid van energieneutraal moeten blijken met als minimale ambitie BENG. Verder worden de gebouwen ontworpen op een zo laag mogelijke 'total cost of ownership'. Tijdens het ontwerp wordt gekeken naar de totale kosten tijdens de realisatie, exploitatie en sloop. De aanschafprijs kan zodoende wat hoger worden om de kosten gedurende en

na het gebruik te beperken, zoals: milieueigenschappen, levensduur, onderhoudskosten, gebruikskosten, afvalkosten en leveringstermijn. Door bijvoorbeeld bij ontwerp duurzame materialen te kiezen, wordt bespaard op onderhoudskosten. De exploitatie kosten kunnen op deze wijze vooraf zo laag mogelijk gehouden worden. De meerprijs voor ontwerp en realisatie met het oog op 'total cost of ownership' is meegenomen in de investeringskosten inschatting.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

J.F. Koen,  
Burgemeester