MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder G.J.M. Blom
Datum commissiebehandeling	28 augustus 2025
Datum raadsbehandeling	11 september 2025
Zaaknummer	1547022
Onderwerp	P.197b Toekomstbestendige gymaccommodaties – aanvraag krediet gymzaal Zevenbergen

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het ontwerp voor de nieuwe gymzaal bij basisschool de Regenboog aan de Regenboogstraat in Zevenbergen inclusief inrichting openbare ruimte.
2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 2.980.205 (incl. BTW) voor investering gebouw (€ 2.302.907) en investering installaties, inventaris en buitenterrein (€ 677.298).
3. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar te hanteren voor het gebouw en een afschrijvingstermijn voor de installaties, inventaris en buitenterrein van 20 jaar;
4. De kapitaallasten van het krediet als volgt te dekken voor het al opgenomen bedrag in de begroting 2025 van de investering van € 2.675.005:
   a. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 153.813 in 2027 vrij te laten vallen.
   b. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 151.639 in 2028 vrij te laten vallen.
   c. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 149.466 in 2029 vrij te laten vallen.
5. De extra kapitaallasten van de aanvullende investering van € 305.200 in 2027 en volgende jaren te verwerken in de nota van aanbieding van de begroting 2027 en in de eerste begrotingswijziging 2027.
6. De exploitatielasten voor de nieuwe gymzaal van € 51.000 per jaar te melden in de Kadernota 2027-2030 zodat deze lasten worden opgenomen in de Begroting 2027.

Publiekssamenvatting

In 2023 besloot de gemeenteraad tot het realiseren van een gymzaal bij basisschool de Regenboog in Zevenbergen en werd een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het uitwerken van de plannen en nader onderzoek. Op 18 april 2024 besloot de gemeenteraad in te stemmen met de variant "gymzaal met turndeel, zonder valkuil" en werd een financieel kader van € 2.675.005 (excl. prijsontwikkeling) meegegeven. Bij de verdere uitwerking is conform het raadsbesluit uitgegaan van een zaaldeel van 16 x 22 meter, zonder extra turndeel. Het ontwerp sluit aan op de uitstraling van het schoolgebouw. Voor de uitvoering stelt de raad krediet beschikbaar.

Inleiding

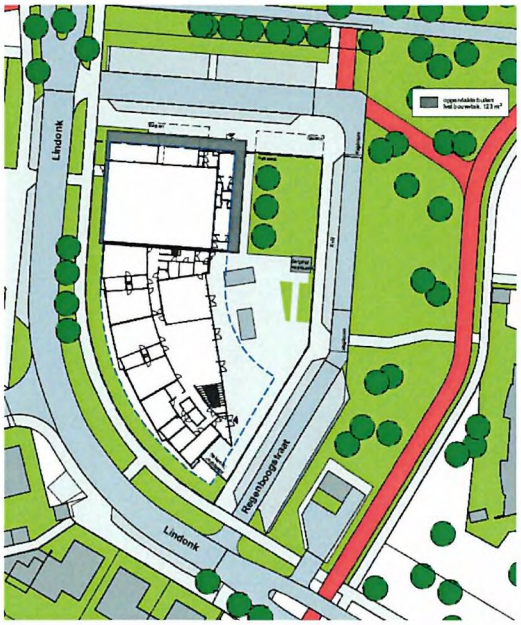
In 2023 besloot de gemeenteraad tot het realiseren van een gymzaal bij basisschool de Regenboog in Zevenbergen en werd een voorbereidingskrediet van € 170.000,- beschikbaar gesteld voor het uitwerken van de plannen en nader onderzoek. Op 18 april 2024 besloot de gemeenteraad in te stemmen met de variant "gymzaal met turndeel, zonder valkuil" en werd een financieel kader van € 2.675.005 (excl. prijsontwikkeling) meegegeven. Turnvereniging

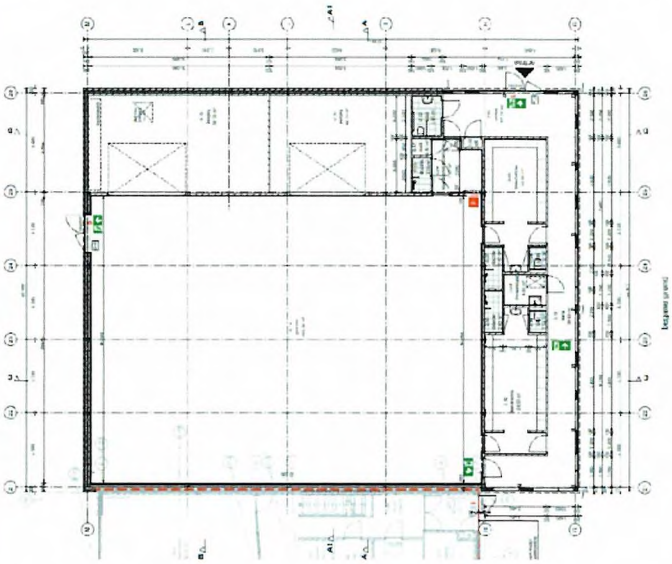
AZTV heeft daarna aangegeven geen gebruik te gaan maken van deze nieuwe gymzaal in verband met het ontbreken van een valkuil. Bij de verdere uitwerking is daarom conform het raadsbesluit uitgegaan van optie 2 met een zaaldeel van 16 x 22 meter, zonder extra turndeel.

Beoogd effect
Een toekomstbestendige gymaccommodatie voor het gymonderwijs en verenigingen.

Argumenten

1.1 Opzet gymzaal
Er is voor gekozen de nieuwe gymzaal te situeren ten noorden van het bestaande schoolgebouw. Bij de uitwerking van het ontwerp van de gymzaal zijn verschillende varianten onderzocht. Met de voorliggende opzet wordt het gebouw zo efficiënt mogelijk ingedeeld en ingepast op de beschikbare locatie, zodat er zoveel mogelijk schoolplein overblijft. *Zie afbeeldingen 1 en 2 en bijlagen 1 en 2.*





Afbeelding 2 Plattegrond begane grond gymzaal

1.2 Aansluiting op bestaande beeldkwaliteit
Er wordt aangesloten op de kwaliteiten van het bestaande schoolgebouw. Zo wordt de meer gesloten wand aan de westzijde doorgetrokken met metselwerk en een stalen profiel. Aan de schoolpleinzijde en ook bij de entree van de gymzaal aan de noordzijde komt de transparantie en het voor de school kenmerkende gebruik van kleurvakken terug. Zie *afbeeldingen 3 en 4 en bijlage 2.*



Afbeelding 3 Impressie ontwerp entreezijde nieuwe gymzaal



Afbeelding 4 Impressie ontwerp nieuwe gymzaal - zijde schoolplein

1.3 Functionaliteit
De gymzaal voldoet met dit ontwerp en de gekozen inrichting aan de eisen van de voorschriften en richtlijnen conform het Kwaliteitszorgsysteem Sportinfrastructuur van NOC*NSF.

1.4 Duurzaamheid
Het energiesysteem is zodanig ingericht dat de impact op het elektriciteitsnetwerk zo laag mogelijk is. Door een zo compact mogelijke bouw wordt het materiaalgebruik zoveel mogelijk beperkt en de materiaalkeuze is zoveel mogelijk milieuvriendelijk en waar mogelijk op hergebruik gericht. Het gedeeltelijk toepassen van een groen dak draagt bij aan biodiversiteit en houdt het regenwater langer vast.

1.5 Toegankelijkheid
Bij het ontwerp van de gymzaal is rekening gehouden met eisen aan de toegankelijkheid voor mindervaliden. De gymzaal en het terrein zijn zo ontworpen en ingericht dat ze goed bereikbaar, toegankelijk en zelfstandig bruikbaar zijn voor gebruikers met een functiebeperking.

1.6 Inrichting buitenruimte
Door de bouw van de nieuwe gymzaal valt een aanzienlijk deel van het huidige buitenspeelterrein van de school weg. Volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk geldt voor het verharde gedeelte van de speelplaats een minimum terreinoppervlakte van 3 m^2 per leerling. Vanaf 200 leerlingen of meer moet minimaal 600 m^2 netto verharde speelplaats opgenomen zijn. Van de bestaande speelplaats blijft circa 575 m^2 verhard plein over. Daarnaast komt circa 250 m^2 groene speelruimte terug. Het resterende deel van de speelruimte ten oosten van het nieuwe gebouw (binnen het hekwerk) wordt opnieuw ingericht met natuurlijk spelen, fietsenstalling en een pad direct langs het nieuwe gebouw.
Er is een aantal aanpassingen in de openbare ruimte buiten het terrein van de school voorzien, zoals het egaliseren van een stuk groen en het doodlopend maken van de toegangen voor het autoverkeer. Op deze manier kan een extra openbare, veilige buitenspeelplek worden geboden, waarvan de school gebruik kan maken.

1.7 Eigendom, beheer en exploitatie
De gemeente is opdrachtgever voor de realisatie van de gymzaal en wordt eigenaar van de nieuwe gymzaal. Het beheer en de exploitatie van de gymzaal wordt, net zoals voor meerdere andere gymzalen binnen de gemeente, ondergebracht bij het cluster Vastgoed van de gemeente.

2.1 Stichtingskosten
Door een externe bouwkostendeskundige is op basis van het concept Definitief Ontwerp (juni 2025) een kostenraming gemaakt. Deze raming bestaat uit onder meer: Bouwkosten, Installatiekosten, Vaste inrichting, Terreininrichting schoolplein, Algemene uitvoeringskosten (o.a. bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, CAR verzekering, winst en risico).
De eerder opgestelde bouwkostenraming op basis van het Voorlopig Ontwerp (maart 2025) kwam hoger uit dan het door de raad aangegeven financieel kader. Zoals de klankbordgroep gymaccommodaties (afvaardiging van de gemeenteraad) op 31 maart 2025 aangaf moet worden vastgehouden aan het financieel kader. Om die reden zijn bepaalde kostenbesparende keuzes in onder andere de materialen doorgevoerd.

Zo is ervoor gekozen om een deel van het gebouw in metselwerk uit te voeren en een gedeelte in plaatmateriaal (geprofileerde staalplaat) en zijn de luifel en de gekleurde lijnen tussen het metselwerk aan de zijde van de Lindonk vervallen. Dit levert een soberdere uitvoering, maar nog steeds met voldoende beeldkwaliteit in aansluiting op het bestaande schoolgebouw.

Naast de bouwkosten moet in de stichtingskostenraming rekening worden gehouden met kosten voor de gemeente, zoals de gyminventaris, advies- en onderzoekskosten, legeskosten en de kosten voor herinrichting van het terrein buiten het schoolplein. Ook moeten het eerder ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet en de ambtelijke uren voor de ontwerp- en uitvoeringsfase worden verrekend.
De totale stichtingskosten op basis van alle geraamde kosten incl. BTW en rekening houdend met prijsstijgingen komen afgerond uit op € 2.980.205. *Zie bijlage 3.*

Het financieel kader bedroeg € 2.675.005 incl. BTW excl. indexering. De destijds aangegeven verwachte prognose prijsontwikkeling incl. BTW bedroeg € 204.547. In totaal € 2.879.552. Ondanks de doorgevoerde keuzes om kosten te besparen, is dus nog wel sprake van een overschrijding van het financieel kader. Onder andere hogere kosten dan ingeschat voor de terreininrichting, benodigde gyminventaris en plankosten leiden tot deze overschrijding.

Exploitatielasten
Voor de opbrengsten van de verhuur van de nieuwe gymzaal wordt uitgegaan van verhuur aan bassischolen De Regenboog en de Arenberg voor in totaal 25,5 uur per week, voor een periode van 40 weken per jaar. Verhuur aan verenigingen in de avonduren is nog niet bekend. Er wordt uitgegaan van 2 uur per week over een periode van 40 weken. Mogelijk neemt de vraag naar gebruik van deze nieuwe gymzaal nog toe.
Vooralsnog zijn de geraamde kosten hoger dan de opbrengsten en is sprake van een negatief resultaat van afgerond € 51.000 per jaar. *Zie bijlage 4.* In de Kadernota is voor de gymzaal bij de Regenboog uitgegaan van jaarlasten van slechts € 20.000 per jaar. Omdat het gebouw in eigendom komt van de gemeente, zijn er aanzienlijke extra lasten voor onder meer onderhoud, belastingen en verzekeringen.
Voor de huidige gymlocatie in de Lindonk betaalt de gemeente een compensatie van het verschil tussen het maatschappelijk tarief en het commercieel tarief (circa € 9.000 per jaar). Dit te betalen budget komt met in gebruikname van de nieuwe gymzaal te vervallen.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Bouwkosten versus onderhoudskosten
Zoals hiervoor aangegeven zijn kostenbesparende keuzes in het ontwerp en materialen gemaakt om zo veel mogelijk binnen het financieel kader te blijven. Dit leverde een aanzienlijke besparing in de bouwkosten op, maar betekent wel dat in de exploitatie van de gymzaal rekening gehouden moet worden met extra kosten voor onder andere schoonmaak en onderhoud (voorbeeld: een stalen profiel vraagt meer schoonmaak en onderhoud dan metselwerk).

2.2 Kostenontwikkeling
Kostenontwikkeling is een risico voor dit project. In de stichtingskostenraming is rekening gehouden met 10 % onvoorzien op de kosten van de marktpartij (bouwkosten). Uit de aanbesteding moet blijken of het krediet op basis van de totale raming toereikend is.

2.3 Kosten terrein buiten schoolplein
Om buiten bewegen bij jongeren te stimuleren is het wenselijk om ruim voldoende bewegingsruimte te hebben in plaats van net te voldoen aan de strakke norm. Daarom is gekozen voor een herinrichting van de openbare ruimte om daarmee een veilige speelsituatie te creëren, waarvan de schoolkinderen, maar ook kinderen buiten schooltijd gebruik kunnen maken. Dit betreft dus formeel geen onderdeel van het schoolplein. Om kosten te besparen kan ervoor gekozen worden deze aanpassingen niet uit te voeren en de buitenruimte in de huidige, ongewijzigde situatie door school te laten gebruiken. Gelet op de verkeersveiligheid is dit geen optimale situatie.

Middelen

Financiële middelen
Voor de realisatie van de nieuwe gymzaal is een totaalbedrag benodigd van € 2.980.205 incl. BTW. De BTW is niet compensabel omdat de activiteiten onder de zogenaamde verruimde BTW-sportvrijstelling vallen, waardoor de BTW voor de gemeente niet compensabel en dus kostenverhogend is.
Voor de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met een afschrijvingsperiode van 40 jaar voor het gebouw en 20 jaar voor de installaties, inventaris en buitenterrein. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 2,7%.
In de Stelpost nieuw beleid zijn voor deze investering middelen gereserveerd voor de kapitaallasten van de jaren 2027 tot en met 2029. Deze kapitaallasten zijn gebaseerd op een geraamd investeringsbedrag van € 2.675.005 zoals die meegenomen is in de begroting opgenomen Stelpost nieuw beleid. Bij dit investeringsbedrag was geen rekening gehouden met de prijsstijgingen.

Kapitaallasten aanvullende investering ad € 305.200
De kapitaallasten met betrekking tot de aanvullende investering bedraagt in het eerste jaar na oplevering (2027) € 18.090.

Exploitatielasten
Het nadelig exploitatieresultaat (saldo van lasten en baten) bedraagt afgerond € 51.000. In de Kadernota is uitgegaan van een nadelig exploitatieresultaat van € 20.000. Dit betekent dat in de nog op te stellen begroting 2027 een budget van € 51.000 opgenomen moet worden.

Personele middelen
Er wordt een beroep gedaan op de ambtelijke capaciteit. Deze uren zijn opgenomen in de projectexploitatie. De benodigde ambtelijke uren zijn gebaseerd op een looptijd van het project tot en met 2026.
Als er specifieke kennis niet intern beschikbaar is, wordt deze extern ingehuurd. De kosten hiervan zijn meegenomen in de projectexploitatie.

Communicatie
Het ontwerp is in nauwe samenwerking met basisscholen de Regenboog en de Arenberg en stichting de Waarden opgesteld.
Direct omwonenden zijn meerdere malen geïnformeerd over de komst van een gymzaal op het terrein van de school. Ook is een inloopmoment georganiseerd voor de bewoners.
Bij de opdracht voor realisatie van de sporthal worden richting de aannemer eisen gesteld ten aanzien van communicatie over de bouwwerkzaamheden en het zorgen voor een veilige bouwplaatsinrichting.

Vervolg
In het planningsproces vormt dit raadsvoorstel de overgang van de ontwerp- naar de uitvoeringsfase. Na het raadsbesluit wordt de aanbesteding voor realisatie van de gymzaal opgestart. Tussentijds wordt ook de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat de gymzaal voor een klein gedeelte niet past binnen het in het omgevingsplan aanwezige bouwvlak, wordt een procedure tot afwijking van het omgevingsplan gevolgd (BOPA).
De planning is om in het voorjaar van 2026 te starten met de bouw en de gymzaal eind 2026 op te leveren. Deze planning is mede afhankelijk van het tijdig verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. In deze planning is ook geen rekening gehouden met eventuele bezwaren.

Bijlagen
1. Plattegronden begane grond en 1e verdieping gymzaal Zevenbergen
2. Gevelaanzichten gymzaal Zevenbergen
3. Kostenraming realisatie gymzaal Zevenbergen **(VERTROUWELIJK)**
4. Exploitatiebegroting gymzaal Zevenbergen **(VERTROUWELIJK)**

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 5 augustus 2025
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

P.M. Joosten - Wesselius
Loco-burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 11 september 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 augustus 2025;

overwegende dat:
- De realisatie van de nieuwe gymzaal bij basisschool de Regenboog aan de Regenboogstraat in Zevenbergen mogelijk wordt gemaakt door het hiervoor vereiste investeringskrediet beschikbaar te stellen.

gelet op:
- Raadsbesluit "P197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen" d.d. 30 september 2021;
- Raadsbesluit "P197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen – fase 2" d.d. 19 januari 2023;
- Raadsbesluit "Gymzaal bij basisschool de Regenboog – keuze optie gymzaal" d.d. 18 april 2024;

BESLUIT

1. In te stemmen met het ontwerp voor de nieuwe gymzaal bij basisschool de Regenboog aan de Regenboogstraat in Zevenbergen inclusief inrichting openbare ruimte.
2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 2.980.205 (incl. BTW) voor investering gebouw (€ 2.302.907) en investering installaties, inventaris en buitenterrein (€ 677.298).
3. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar te hanteren voor het gebouw en een afschrijvingstermijn voor de installaties, inventaris en buitenterrein van 20 jaar;
4. De kapitaallasten van het krediet als volgt te dekken voor het al opgenomen bedrag in de begroting 2025 van de investering van € 2.675.005:
    a. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 153.813 in 2027 vrij te laten vallen.
    b. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 151.639 in 2028 vrij te laten vallen.
    c. De in de Stelpost nieuw beleid en ontwikkelingen opgenomen kapitaallasten van € 149.466 in 2029 vrij te laten vallen.
5. De extra kapitaallasten van de aanvullende investering van € 305.200 in 2027 en volgende jaren te verwerken in de nota van aanbieding van de begroting 2027 en in de eerste begrotingswijziging 2027.
6. De exploitatielasten voor de nieuwe gymzaal van € 51.000 per jaar te melden in de Kadernota 2027-2030 zodat deze lasten worden opgenomen in de Begroting 2027.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 11 september 2025,

de griffier,

H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,

A.J. Moerkerke