Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Scenario's project renovatie en uitbreiding Kamphal.	
Vergadering raad d.d.: 28 september 2023	Agendapunt: 08-09
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Samenleving	Kenmerk: 25420

Onderwerp
Scenario's project renovatie Kamphal.

Te nemen besluit
De ontwikkeling van een sportcampus op de locatie Heikamp zoals beschreven in scenario 5 verder uit te werken.

Aanleiding
Wij hebben met uw raad de afspraak gemaakt om voor de raadsvergadering van 9 november 2023 u een voorstel aan te bieden over de renovatie, (mogelijke) uitbreiding en verduurzaming van sporthal de Kamphal. Het programma van eisen is uitgewerkt in een ontwerp met vier scenario's (0 t/m 3) en doorgerekend in eenmalige en structurele kosten. Daarnaast zijn op hoofdlijnen de kosten van het scenario nieuwbouw (scenario 4) in beeld gebracht. In juni 2023 heeft zich een interessante ontwikkeling aangediend die wij graag aan uw raad willen voorleggen voordat definitieve besluitvorming over het project Kamphal op de agenda staat. Dit betreft de realisatie van een sportcampus op de locatie Heikamp (scenario 5). De ambitie van de naastgelegen tennisclub en de kansen die dit kan bieden voor het project, directe omgeving en het dorp Wezep zijn voor ons reden dit scenario verder te onderzoeken. Dit betekent ook dat besluitvorming over renovatie, (mogelijke) uitbreiding en verduurzaming van de Kamphal nog niet kan plaatsvinden.

Beoogd effect
Sporthal de Kamphal zit aan het einde van de technische levensduur. Maatregelen voor technische en functionele verbetering van het gebouw uit 1980 zijn nodig. Daarnaast is er in deze sporthal sprake van een structureel capaciteitsprobleem. Een verwachte groei van de kern Wezep kan leiden tot nog meer knelpunten in de beschikbare capaciteit en dat vraagt om een toekomstbestendige, duurzame oplossing. Realisatie van scenario 5 biedt kansen om het sport- en beweegaanbod in Wezep te versterken en uit te breiden, de binnensportcapaciteit te vergroten en toekomstige groei op te vangen. Ook leidt scenario 5 tot meer samenhang tussen de diverse sportfaciliteiten (binnensport, buitensport, zwembad) en een intensievere samenwerking tussen de exploitanten van de diverse complexen.

Argumenten
1.1 Voor renovatie en uitbreiding van de huidige Kamphal zijn vier scenario's uitgewerkt

In het raadsgesprek van 16 juni 2022 hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp en de mogelijke scenario's met bijbehorende kosten. In de periode daarna hebben wij de projectgroep gevraagd om een nadere analyse en onderbouwing daarvan. Ook zijn de prijzen geïndexeerd naar het niveau 2023. We hebben nu alle informatie om de raad een concreet voorstel te doen de Kamphal te renoveren en eventueel uit te breiden. Hieronder zetten we de hoofdlijnen van de scenario's met bijbehorende kosten nog even op een rij:

- Scenario 0 Renovatie volgens beheerplan en Programma van Eisen
  In dit scenario voeren we de renovatie uit zoals opgenomen in het beheerplan Gebouwen aangevuld met onderdelen uit het Programma van Eisen dat door de projectgroep is opgesteld. Omdat er geen sprake is van uitbreiding of extra verduurzaming is een bouwkundig ontwerp niet van toepassing.

- Scenario 1 Renovatie, aanpassen entree en vergaderruimte
  Voor de scenario's 1 tot en met 3 ligt er een Definitief Ontwerp. Scenario 1 gaat naast de renovatie uit van een beperkte aanpassing van het entreegebied. Ook is een vergaderruimte ingetekend.

- Scenario 2 Aanpak centrale ontmoetingsruimte
  Dit scenario geeft de Kamphal een grote metamorfose. Naast de opties van scenario 1 krijgt de Kamphal een centraal ontmoetingsplein met een verbinding tussen de grote en de kleine sportzaal. Ook verbeteren we de toegankelijkheid van de sporthal.

- Scenario 3 Uitbreiding met turnzaal/gymzaal
  Dit is het meest vergaande scenario. Het omvat alle opties van scenario 1 en 2 en de aanbouw van een extra zaal. Daarmee kunnen we het capaciteitsprobleem oplossen, de accommodatie door het extra dakoppervlak maximaal verduurzamen en nagenoeg gasloos maken.

Kosten

Voor de renovatie is in het beheerplan Gebouwen een budget beschikbaar van afgerond € 975.000,-. Hieronder zijn per scenario de eenmalige kosten en structurele lasten samengevat:

2023	scenario 0	scenario 1	scenario 2	scenario 3
Bouwkosten	€ 1.880.000	€ 3.727.000	€ 4.652.000	€ 6.838.000
Extra investering	€ 925.000	€ 2.000.000	€ 2.910.000	€ 4.930.000
Structureel	€ 15.000	€ 45.000	€ 82.000	€ 150.000

Deze bedragen zijn gebaseerd op actuele ramingen. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met kostenstijgingen tot aan en tijdens de bouw. Als dekking hebben we naast het beschikbare bedrag van het beheerplan de rijkssubsidie SPUK-Sport ingeboekt. Voor de verduurzamingsmaatregelen zijn we uitgegaan van een bijdrage uit de reserve Oldebroek Klimaatneutraal.

1.2 Is het bouwen van een nieuwe sporthal wellicht een betere optie dan de Kamphal renoveren?

Wij hebben de projectgroep gevraagd om naast de scenario's voor renovatie en uitbreiding ook de kosten van een nieuwe sporthal in beeld te brengen. Ons doel daarvan was om na te gaan of het in verhouding voordeliger is om nieuw te bouwen dan om een bestaand gebouw van ruim 40 jaar oud ingrijpend te moderniseren. De architect heeft volgens normbedragen per m² bruto vloeroppervlakte (bvo) op hoofdlijnen een berekening gemaakt wat een nieuwe sporthal kost. Uitgangspunt daarbij is het aantal m² bvo overeenkomstig scenario 3. Volgens deze methodiek ramen we de bouwkosten op ruim € 8 mln. Een nieuwe sporthal kost dus minimaal € 1,3 mln meer dan een gerenoveerde, uitgebreide en maximaal verduurzaamde Kamphal (scenario 3). De kosten van inrichting van de sporthal en de infrastructuur buiten zijn daarin nog niet meegerekend. Omdat we nieuwbouw in 50 jaar afschrijven zijn de structurele lasten slechts € 10.000,- hoger dan die van scenario 3.

2023	scenario 3	scenario 4
Bouwkosten	€ 6.838.000	€ 8.159.800
Extra investering	€ 4.930.000	€ 7.440.000
Structureel	€ 150.000	€ 160.000

Technisch en financieel gezien is nieuwbouw inclusief sloopkosten en boekwaarde van de Kamphal een interessante optie. We kunnen dan meteen een moderne en duurzame sporthal bouwen die aan alle huidige wet- en regelgeving voldoet. Ook lossen we het capaciteitsprobleem op en voorkomen tijdelijke huisvesting voor de gebruikers in een andere sporthal. Een deel van de bestaande inrichting van de Kamphal kan mee naar de nieuwe hal. De extra structurele gevolgen voor de begroting zijn relatief beperkt in vergelijking met scenario 3.

1.3 Er zijn actuele ontwikkelingen die aanleiding kunnen zijn voor een extra onderzoek

Begin juni 2023 hebben we kennisgemaakt met het nieuwe bestuur van Wezep Tennis Padel (hierna: WTP). Hun sportcomplex ligt naast de Kamphal en er is een gezamenlijk parkeerterrein. De aanleg in 2022 van twee padelbanen heeft gezorgd voor een flinke impuls. Het ledental zit in de lift, zowel bij padel als bij tennis. WTP verwacht binnen 2 jaar het complex te moeten uitbreiden voor padel. Ook wil men het clubgebouw uitbreiden en verduurzamen. WTP heeft veel aanwas uit de regio Zwolle. Het complex is namelijk per trein goed bereikbaar. Ook kijken de tennisclubs in Heerde en Wapenveld naar padel in Wezep, omdat deze tak van sport op hun locaties niet mogelijk is. Voor WTP is deze ontwikkeling samen met het project Kamphal aanleiding geweest om na te denken over de toekomstige inrichting van hun complex en hun ambitie voor de komende jaren. WTP heeft dit in het bestuurlijk overleg op hoofdlijnen verder toegelicht. In hun visie zou de gemeente de huidige Kamphal niet moeten renoveren en uitbreiden, maar een nieuwe sporthal moeten bouwen op de locatie zwembad. WTP wil dan de Kamphal van de gemeente overnemen en transformeren tot het racketsportcentrum van de Noord Veluwe, voordat er een initiatief voor een regionaal commercieel racketsportcentrum gaat komen. Alle balsporten en het bewegingsonderwijs uit de Kamphal kunnen dan in de nieuwe sporthal plaatsvinden. Voor een turnhal is in dit plan geen plaats meer. Turngroepen kunnen eventueel gebruik maken van de turnhallen in Heerde, Elburg of Zwolle, maar mogelijk ook in de Kamphal blijven.
Het college heeft met belangstelling kennis genomen van de visie van WTP. Op de locatie Heikamp kan dan een sportcampus ontstaan met binnensport, buitensport (tennis, beachvolleybal) en het zwembad, al dan niet met gezamenlijke voorzieningen zoals parkeren en horeca. Ook Goed Bezig kunnen we op die locatie huisvesten. We vergroten de capaciteit van de binnensportaccommodaties in Wezep en dragen beheer en/of exploitatie over aan de lokale samenleving. Hoewel er nog geen idee is van kosten en er nog veel overleg met diverse partijen nodig is, vinden wij het wel gewenst om het scenario van een sportcampus te onderzoeken.

Kanttekeningen

1.1 Het verduurzamen van de Kamphal vraagt een grote investering

Volgens de Routekaart Oldebroek Klimaatneutraal willen we onze eigen gebouwen in 2025 energie-neutraal hebben. Investeren in gasloze installaties voor de Kamphal en duurzame opwekking van energie past daarom in onze doelstellingen. Vanaf scenario 1 nemen we verduurzamingsmaatregelen, maar een energieneutrale Kamphal is echter alleen mogelijk in scenario 3. De investeringskosten met bijbehorende afschrijvingslasten zijn hoog. Het energieverbruik neemt weliswaar af, maar dat is niet voldoende voor het binnen de afschrijvingstermijn terugverdienen van de investeringskosten. Het verduurzamingspakket bestaat naast nieuwe installaties ook uit het verbeteren van de bouwkundige schil en de verlichting. De totale kosten van het verduurzamingspakket kunnen we dekken uit de reserve Oldebroek Klimaatneutraal. Bij scenario 3 gaat het om een bedrag van € 925.000,-. De vrij besteedbare ruimte in de reserve bedraagt nog € 1,05 miljoen. Komend najaar stelt het rijk de 2e ronde van de subsidieregeling

Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed open. Deze regeling kan mogelijk ook dekking bieden voor het verduurzamingspakket.

1.2 Een nieuwe sporthal kan niet overal in Wezep staan

Overdag is de Kamphal volop in gebruik voor bewegingsonderwijs. Volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 mag een sporthal hemelsbreed op maximaal 1 kilometer afstand van de school liggen. Een nieuwe sporthal op de locatie zwembad voldoet daaraan en is in principe daar ook ruimtelijk inpasbaar. Een ander aandachtspunt bij nieuwbouw is, dat we geen gebruik kunnen maken van dekking uit de reserve Oldebroek Klimaatneutraal of van de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed. In de investeringskosten van de nieuwe sporthal is al gerekend met duurzame installaties, dus een bijdrage uit de reserve is dan niet nodig. De subsidieregeling geldt alleen voor bestaande gebouwen. Ook moeten we rekening houden met sloopkosten van de Kamphal (raming € 121.000,-) en de huidige boekwaarde van € 263.000,-. Bij eventuele herontwikkeling van de vrijkomende locatie voor bijvoorbeeld woningbouw kan de aanwezigheid van padelbanen op de WTP-locatie van invloed zijn. Groot praktisch voordeel van een nieuwe sporthal is, dat voor de gebruikers geen tijdelijke huisvesting in bijvoorbeeld de ET-hal nodig is.

1.3 Een onderzoek naar de mogelijkheid van een sportcampus kost tijd

Het was de bedoeling om de Kamphal al in 2021 te renoveren. Omdat wij inzicht wilden in een toekomstbestendige en duurzame oplossing hebben wij de opdracht verbreed. Daardoor is de renovatie uitgesteld. Het risico op storingen en gebreken neemt toe. Een onderzoek naar de sportcampus leidt weer tot uitstel van renovatie met bijbehorend risico. Het college ziet het initiatief van WTP echter als een unieke kans om gezamenlijk de haalbaarheid daarvan te verkennen. Er is meer inzicht nodig in de voor- en nadelen, of en onder welke voorwaarden WTP op middellange termijn echt kan instappen en natuurlijk ook de financiële gevolgen. De ambitie van WTP en hun brede visie op de ontwikkelkansen van de locatie Heikamp zijn voor het college echter aanleiding om in eerste instantie de haalbaarheid van scenario 5 te onderzoeken en dat aan uw raad voor te leggen. De continuïteit voor de gebruikers van de Kamphal staat voorop. Door goed beheer en tijdig onderhoud proberen wij de (extra) risico's op storingen zoveel mogelijk te beperken en reparaties zo snel mogelijk uit te voeren.

Financiën

Het project Kamphal is zonder bedrag opgenomen in de Perspectiefnota 2024. Van de scenario's 0 t/m 3 zijn architectenramingen beschikbaar. In grote lijnen geldt dat ook voor scenario 4, maar daar is nog sprake van enkele onzekerheden. Voor scenario 5 is nog geen indicatie van investeringskosten en structurele lasten te geven. Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Die ontstaan pas nadat uw raad een definitief besluit heeft genomen. De scenario's 0 t/m 4 laten wel zien wat de omvang van de financiële opgave kan zijn. We gaan ervan uit dat de kosten van scenario 5 (sportcampus) minimaal op het niveau van scenario 4 (nieuwe sporthal) liggen.

Communicatie

Wij hebben de klankbordgroep van gebruikers en het bestuur van WTP geïnformeerd over de voortgang van het project en de ontwikkeling van het scenario sportcampus. Ook de architect en installatieadviseur zijn op de hoogte. In het raadsgesprek van 7 september 2023 geven wij u een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken van het project Kamphal en de ontwikkeling van een eventuele sportcampus.

Vervolg

Na besluitvorming geven wij de projectgroep opdracht om scenario 5 uit te werken.

Bijlage(n)

GR20230928 Raadsbesluit

Oldebroek, 29 augustus 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.