gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P197 Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen – fase 1

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder G.J.M. Blom
Datum commissiebehandeling : 9 februari 2023
Datum raadsbehandeling : 2 maart 2023
Zaaknummer : 699116

Bijlagen:

1. Rapport Uitgangspunten sporthal Zevenbergen
2. Programma van Eisen sporthal Zevenbergen
3. Resultaten initiatieffase sporthal Zevenbergen
4. Raadsinformatiebrief Voortzetting gebruik sportcomplex de Borgh Zevenbergen
5. Kostenraming sporthal Zevenbergen (**vertrouwelijk ter inzage**)
6. Memo verloop kostenraming en terugkoppeling aan raad
7. Planning sporthal Zevenbergen
8. Memo toelichting technische vragen commissie d.d. 20 oktober 2022
9. Inspraakreactie 1 commissie d.d. 20 oktober 2022
10. Inspraakrectie 2 commissie d.d. 20 oktober 2022
11. Beantwoording technische vragen BBM/BBB Bondgenoot 19 oktober 2022

11.A Bijlage bij beantwoording technische vragen BBM/BBB Bondgenoot 19 oktober 2022 (**vertrouwelijk ter inzage**)

12. Brief Vrolijk omtrent locatie de Borgh d.d. 20 december 2022

12.A Reactiebrief aan Bouwbedrijf Vrolijk – aanbod onderzoek alternatief de Borgh

13. Memo alternatieven afwijkend van lijn raadsbesluit d.d. 30 september 2021

13.A. Quickscan alternatieven sporthal Zevenbergen

14. Quickscan Wet natuurbescherming
15. Advies Externe Veiligheid
16. Rapportage QRA-spoor
17. Verkennend bodemonderzoek

Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met de hoofdopzet voor de nieuwe sporthal op het terrein van zwembad de Bosselaar en deze te laten uitwerken tot een ontwerp bouwplan inclusief inrichting openbare ruimte en vervolgens in uitvoering te nemen.
2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 13.100.000.
3. De kapitaallasten en extra exploitatielasten m.b.t. de nieuwe sporthal als volgt te dekken:
    a. De voor 2024 opgenomen middelen in de stelpost nieuw beleid van € 319.500 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2024;
    b. De voor 2025 opgenomen middelen in de stelpost nieuw beleid van € 579.000 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2025;
    c. De kapitaallasten van € 350.000 en exploitatielasten van € 60.000 in 2026 te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 164.000 uit deze stelpost vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2026;
    d. De kapitaallasten van € 700.000 en exploitatielasten van € 60.000 in 2027 en volgende jaren te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen van € 569.000 en het restant bedrag van € 191.000 te verwerken binnen een sluitende (meerjaren)begroting 2027 en volgende jaren.

4. De extra kosten in verband met het voortgezet gebruik van het sportcomplex in De Borgh van € 70.600 in 2023 en 2024 en van € 45.400 in 2025 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat in deze jaren.
5. Kennis te nemen van de Memo P197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen, fase 1 - alternatieven afwijkend van lijn raadsbesluit d.d. 30 september 2022.

(Publieks)Samenvatting
In vervolg op het eerder genomen raadsbesluit om in te zetten op de realisatie van een nieuwe sporthal op de locatie nabij zwembad de Bosselaar is onderzoek uitgevoerd naar de benodigde opzet van de sporthal. Er is bepaald welke functies binnen deze sporthal aanwezig moeten zijn en welke indeling voor deze functies op de gekozen locatie het meest optimaal is. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de realisatie van een sporthal bij zwembad de Bosselaar haalbaar is. Er wordt geen nader onderzoek verricht naar een nieuwe sporthal op andere locaties of naar een andere hoofdopzet van de sporthal.
Aan de hand van de opstelde adviezen en rapporten kan de ontwerpfase worden ingezet, gevolgd door de uitvoeringsfase. Hiermee werken we toe naar ingebruikname van de nieuwe sporthal in het tweede kwartaal van 2026. Om de uitwerking en uitvoering van de plannen mogelijk te maken, wordt de raad gevraagd krediet beschikbaar te stellen.

De totale investeringskosten voor de realisering van de nieuwe sporthal bedragen € 13.100.000. Vanaf 2027 zijn de jaarlijkse lasten € 191.000 hoger dan waarmee tot op heden rekening was gehouden.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen" vastgesteld en op basis daarvan bepaald dat het project wordt uitgesplitst in twee fasen. Fase 1 betreft het inzetten op realisatie van een nieuwe sporthal op de locatie nabij zwembad de Bosselaar, waarmee het wegvallen van het sportcomplex in de Borgh wordt opgevangen, waaronder het gebruik voor het gymonderwijs door het Markland College Zevenbergen en een groot aantal (sport)verenigingen. Fase 2 voorziet in het vervangen van de gymzalen in de Lindonk en Droge Mark op één of meerdere nader te bepalen locaties, waarmee wordt voorzien in ruimte voor het gymonderwijs van de basisscholen en enkele verenigingen.

Voor fase 1 is onderzocht welke functies binnen deze sporthal aanwezig moeten zijn en welke indeling voor deze functies op de gekozen locatie het meest optimaal is. Daarnaast zijn onder meer een Programma van Eisen, een kostenraming opgesteld en adviezen ten aanzien van o.a. aanbesteding, beheer en exploitatie opgesteld.

Voor fase 2 zijn scenario's ter vervanging van de twee gymzalen in beeld gebracht en wordt een afweging gemaakt van de mogelijkheden en locaties. Hiertoe is een afzonderlijk raadsvoorstel behandeld in de vergadering van de gemeenteraad op 19 januari 2023.

Belang
Voorzien in een nieuwe sporthal in Zevenbergen, zodat binnen Zevenbergen, na het wegvallen van de sportaccommodatie in de Borgh, voor de lange termijn voldoende gymaccommodatie beschikbaar is voor het gymonderwijs door het Markland College Zevenbergen en voor (sport)verenigingen.

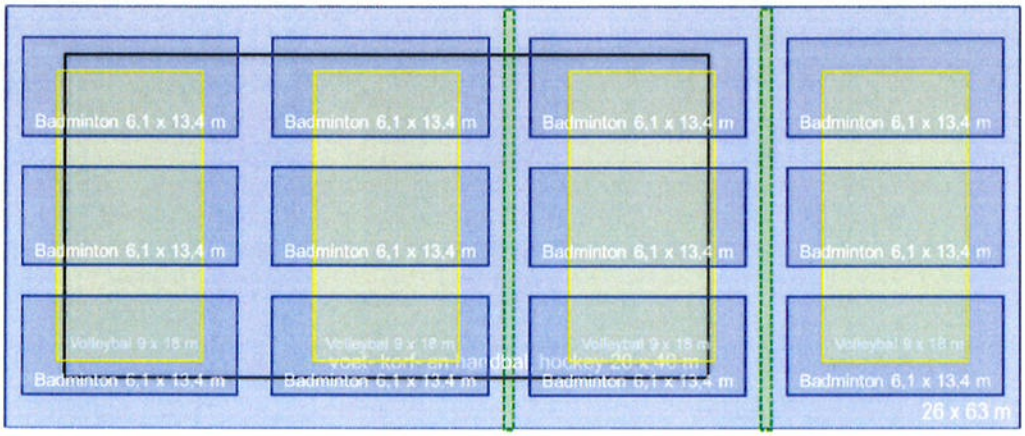
Centrale vraag
Kunt u instemmen met de voorgestelde hoofdopzet van de nieuwe sporthal?
Stelt u krediet beschikbaar voor het extern begeleiden van de ontwerp- en uitvoeringsfase, het uitvoeren van onderzoeken en het ontwerp en de realisatie van de sporthal?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Voor de lange termijn voorzien in voldoende toekomstbestendige gymaccommodaties voor het gymonderwijs voor het voortgezet onderwijs en (sport)verenigingen in Zevenbergen.

Kaders
- Startdocument 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen, vastgesteld door de raad d.d. 6 juni 2019;
- Raadsbesluit variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen d.d. 30 september 2021, inclusief amendement gemeenteraad d.d. 30 september 2021 en bijbehorende memo van het college aan de raad d.d. 16 september 2021;
- Meerjarenbegroting 2022-2025 gemeente Moerdijk, Programma 2 Prettig en veilig wonen en leven in Moerdijk, thema Accommodaties en Voorzieningen;
- Meerjarenbegroting 2022-2025 gemeente Moerdijk, Programma 4 Ondersteuning voor mensen die het nodig hebben, thema Preventie en Meedoen;
- Sportakkoord Moerdijk;
- Artikel 117 van de Wet op Primair Onderwijs (beschikbaar stellen gymaccommodaties door de gemeente voor klokuren bewegingsonderwijs voor scholen);
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk (bijlage 1, deel B: criteria voorzieningen voor lokalen bewegingsonderwijs);
- Besluit Begroting en Verantwoording;
- Notitie Waardering- en Afschrijvingsbeleid 2019 gemeente Moerdijk.

Argumenten

Pro
Op basis van de door de gemeenteraad gemaakte keuze (raadsbesluit incl. amendement d.d. 30 september 2021) om een sporthal te realiseren bij zwembad de Bosselaar en te kiezen voor een ruime maatvoering, heeft afstemming plaatsgevonden met de hoofdgebruikers van de huidige sportaccommodatie in de Borgh. Geadviseerd wordt een sporthal te realiseren, waarin de zaalruimte een afmeting heeft van 63 x 26 x 7 meter. Deze totale zaalruimte wordt in de basis verdeeld in drie zaaldelen met een verhouding van 50% – 25% - 25%. Hiermee komt naast het gebruik van een normaal combiveld (44 x 24 x 7 m.) inclusief extra uitloop, een volwaardig extra zaaldeel (26 x 16 x 7 m.) beschikbaar.
Zoals in de memo behorend bij het raadsbesluit en amendement d.d. 30 september 2021 is aangegeven, wordt bij de in beeld gebrachte opties aangegeven welke maatvoering minimaal zou moeten worden toegepast. Er wordt niet gesproken over een maximum. Samen met de verenigingen is in opdracht van uw raad onderzocht welke ruimte benodigd is, zodat alle verenigingen voor het benodigd aantal uren, op basis van realistische prognoses, een passende ruimte ter beschikking hebben. Eind 2021 en begin 2022 heeft daartoe overleg plaats gevonden met de gebruikers, waarin o.a. de opzet en het bezettingsschema zijn besproken. Informatie waaronder de opzet, Programma van Eisen en belijningsplan is gedeeld met de verenigingen. De verenigingen konden zich vinden in de voorgestelde plannen voor de sporthal (incl. handbalvereniging Groene Ster).
De nu voorgestelde variant voldoet dan ook aan de behoefte en tevens ook aan de eisen van KVLO/NOC*NSF. Deze opzet biedt veel combinatiemogelijkheden, waardoor een optimale, multifunctionele bezetting mogelijk is.



Figuur 1 Principe indeling velden in sportgedeelte met totale afmeting van 63 x 26 x 7 (groen zijn scheidingswanden)

Het rapport Uitgangspunten sporthal Zevenbergen (zie **bijlage1**) beschrijft de benodigde functies en ruimtes in de nieuwe sporthal inclusief de relaties tussen die ruimtes. Op basis van een concept bezettingsschema maken we op dat de door de hoofdgebruikers gewenste uren passen en ook de verenigingen die enkel tijdens het winterseizoen binnen sporten, in de nieuwe sporthal terecht kunnen.

Om een kwalitatief goede sportaccommodatie te realiseren, dient de nieuwe sporthal en de daarbij behorende inrichting van de openbare ruimte te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Programma van Eisen (zie **bijlage 2**). De insteek is om een gebouw te creëren met een open karakter van de entree door het toepassen van veel glas aan de voorzijde en daarnaast enkele gevels en het dak te bedekken met beplanting. Het gebouw krijgt daardoor niet alleen een groene uitstraling, maar zal ook voorzien in de retentieopgave.

Naast de realisatie van het nieuwe gebouw moet ook de buitenruimte worden ingericht. Uit nader onderzoek (april-juni 2022) bleek de noodzaak voor de aanleg van extra parkeervoorzieningen. Hiernaast wordt voorgesteld om onder meer de groenstrook aan de westzijde van het plangebied te verbreden (mogelijk in combinatie met vervanging van de essen, waar essentaksterfte is geconstateerd), goede verlichting en afscherming van het zwembadterrein aan te brengen, een infiltratievoorziening te realiseren waarmee het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd en extra ligweide ter plaatse van de schaatsbaan te realiseren ter compensatie van het wegvallen van een deel van de huidige ligweide.



Figuur 2 Hoofdopzet sporthal en inrichting openbare ruimte

De exacte indeling en situering van de nieuwe sportaccommodatie wordt in de volgende fase (ontwerpfase) uitgewerkt.

Het rapport Resultaten initiatieffase omschrijft de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de beoogde planopzet (zie **bijlage 3**). Er zijn vooralsnog geen onderwerpen die voor de ontwikkeling van een sporthal op de locatie bij zwembad de Bosselaar dusdanige beperkingen opleveren dat moet worden afgezien van het plan. Wel zijn er aspecten die in de ontwerpfase nader aandacht dan wel uitgebreider onderzoek vragen, zoals archeologie en stikstofdepositie. De rapportages van de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen opgenomen (zie **bijlagen 14 t/m 17**).

In het verleden hebben meerdere (commerciële) partijen voorgesteld om hun activiteiten te koppelen aan de nieuwe sporthal. Hierbij constateren we dat er een spanningsveld ontstaat tussen de behoefte aan een eigen ruimte en de inpassing op de locatie. In de meeste gevallen vraagt dit extra ruimtebeslag en een aanvullende parkeerbehoefte en zorgt dit voor extra transportbewegingen in de omgeving. Meerdere partijen zien ook reële opties om zich elders in Zevenbergen te huisvesten en voor hen is de combinatie met de sporthal niet per definitie van toegevoegde waarde. De combinatie met het buitenbad kan met geringe investeringen in de nieuwbouw van de sporthal wel van toegevoegde waarde zijn. Ook een gecombineerde exploitatie van het buitenbad met de nieuwe sporthal behoort tot de mogelijkheden. De combinatiemogelijkheid tussen sporthal en zwembad is in het Programma van Eisen voor de sporthal beschreven. Er worden binnen dit project echter geen investeringen gedaan in het zwembad, aangezien dat buiten de scope van dit project valt.

Het ontwerp en de realisatie van de sporthal inclusief de inrichting van de openbare ruimte moeten worden uitbesteed. In dit geval wordt geadviseerd een Design & Build-contract te sluiten. Op deze wijze liggen het ontwerp en de uitvoering bij één partij die verantwoordelijk is voor het hele traject. Dit betekent dat er een realistisch ontwerp zal komen dat voor de aannemer goed uitvoerbaar is. Over het algemeen is een Design & Build-proces ook korter, omdat maar eenmalig een aanbesteding plaatsvindt. Omdat capaciteit en expertise binnen de gemeente op dit moment ontbreekt, wordt voorgesteld om ook de begeleiding van het aanbesteding- en bouwproces uit te besteden. Hierbij is wel van belang dat voldoende controlemomenten worden ingelast om vanuit de gemeente grip te

houden op het proces en de kwaliteit. Ook is bij de aanbesteding een goed uitgewerkt Programma van Eisen noodzakelijk (zie **bijlage 2**) om vooraf de gewenste kwaliteit te borgen.

Voor het toekomstig beheer en de exploitatie van de sporthal zal in 2024 de voorbereiding voor de aanbesteding worden opgestart. Hierbij moet ook de afweging worden gemaakt welke beheersvorm wordt toegepast. Het advies van Synarchis is de exploitatie door een gemeentelijk Sportbedrijf te laten uitvoeren of het beheer en exploitatie weg te leggen bij een marktpartij (lokaal of landelijk) (zie **bijlage 1**, hoofdstuk 6)

De Borgh
De overeenkomst tot het gebruik van het sportcomplex in de Borgh ten behoeve van gymonderwijs voor scholen en verengingen, welke in oktober 2020 is aangegaan, liep op 30 september 2022 af. Het college heeft besloten om voor een periode van drie jaar, vanaf 1 oktober 2022, onder de samen met de eigenaar overeengekomen voorwaarden, een nieuwe gebruiksovereenkomst voor een periode van 3 jaar aan te gaan. Hiertoe is extra budget benodigd. Voor meer informatie zie de Raadsinformatiebrief Voortzetting gebruik sportcomplex de Borgh Zevenbergen in **bijlage 4**.

<u>Contra</u>
Met de bouw van een nieuwe sportaccommodatie zijn hoge kosten gemoeid. De noodzaak voor een nieuwe accommodatie is groot en het uitstellen van de uitvoering is dan ook geen optie.

<u>Alternatieven</u>
Situering op locatie bij zwembad de Bosselaar
Door enkele omwonenden is een alternatief voor de situering van de sporthal aangedragen (zie **bijlage 3**, hoofdstuk 4 en **bijlagen 9 en 10**). Deze omwonenden stellen voor de sporthal ten zuiden van het zwembad te situeren, parallel aan of haaks op het spoor en bij voorkeur te ontsluiten via een pad langs het spoor.
Op deze manier is het gebouw vanuit een aantal woningen gezien wat minder prominent aanwezig. Daar staat tegenover dat de sporthal ook voor de gebruikers een wat meer afgezonderde ligging heeft. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is het wenselijk om een sporthal, die door jong en oud wordt bezocht, zo dicht mogelijk bij bestaande functies te situeren met een duidelijk zichtbare entree. Bovendien moet rekening worden gehouden met het aspect veiligheid in verband met de nabijheid van het spoor. Hoe dichter de sporthal bij het spoor wordt gesitueerd, hoe groter het groepsrisico (groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk) als gevolg van de situering binnen het explosieaandachtsgebied van het spoortraject.
Bij de uitwerking van het gebouw en de buitenruimte kan een kleine verschuiving of rotatie van het gebouw onderzocht en in overweging worden meegenomen.

Eenvoudige trainingshal zonder ontmoetingsruimte en tribune (63x24x7m.)
Er kan voor gekozen worden om een sporthal te realiseren die aansluit bij de benodigde sportruimte voor het gymonderwijs en de verenigingen (63x24x7 meter), maar zonder o.a. een ontmoetingsruimte, tribune en vergaderruimte. Dit betekent dat de sporthal voor het gymonderwijs voldoet en de verenigingen tot een passend bezettingsschema kunnen komen, maar bijkomende voorzieningen niet worden gerealiseerd. Deze sporthal voorziet dan voor trainingen, maar biedt geen ruimte voor ontvangst van bezoekers. Ook de koppelkansen met het zwembad vervallen hiermee.
Als de voorziening kleiner wordt, is ook minder parkeerruimte en minder waterberging nodig, waardoor zowel de bouwkosten als de bijkomende kosten lager uitvallen. In de afweging kan ook meegenomen worden om de groene inpassing achterwege te laten en uit te gaan van een eenvoudige afwerking.
De stichtingskosten voor een dergelijke sporthal incl. inrichting openbare ruimte en bijkomende kosten, inclusief niet verrekenbare BTW worden geraamd op €10,9 mln.
Een dergelijke sporthal is een beperkte tegemoetkoming richting de verenigingen, die eventueel elders hun competities moeten houden.

Andere locaties of varianten
De locatie de Borgh is op aangeven van de voormalige eigenaar afgevallen als mogelijke locatie. Voor deze locatie is woningbouw voorzien. Voor begeleiding vanuit de gemeente is voor dit woningbouwproject aan de IJshof vanaf begin 2023 een projectleider beschikbaar.

In november 2022 heeft een gesprek plaats gevonden met de heer L. Paantjens namens bouwbedrijf Vrolijk, betreffende de nieuwe eigenaar van de Borgh. Vervolgens is op 21 december 2022 een brief van bouwbedrijf Vrolijk ontvangen (zie **bijlage 12**). Vrolijk doet de handreiking om gezamenlijk de toekomstige mogelijkheden van een gymaccommodatie op de huidige locatie van de Borgh (zowel renovatie als nieuwbouw) te onderzoeken.
Hiernaast is Sportcentrum Lindonk door raadsleden als mogelijke locatie voor een nieuwe sporthal geopperd en is ook gesproken over een eenvoudige sporthal op de locatie bij zwembad de Bosselaar.

In de memo in **bijlage 13** en de bijbehorende quickscan in **bijlage 13A** is een eerste afweging van deze alternatieven opgenomen. De beschreven alternatieven bevatten nog veel onzekerheden, welke door nader onderzoek (afhankelijk van beschikbare tijd, deels) in beeld kunnen worden gebracht. De verwachting is dat met de alternatieve locaties aanzienlijk meer tijd, kosten en risico's zijn gemoeid. En indien wordt gekozen voor een kleinere sporthal worden de gebruikers beperkt in hun mogelijkheden en hiermee dus tekortgedaan, terwijl we juist, op grond van het gesloten lokale Sportakkoord Moerdijk 2020, het sporten willen stimuleren.

Onderzoek naar andere locaties of varianten sluit niet aan bij het raadsbesluit d.d. 30 september 2021. Indien uw raad van mening is dat de mogelijkheden, kansen en risico's van één of meerdere alternatieven nader dienen te worden onderzocht, dan zullen wij hiertoe overgaan op basis van een nieuwe opdracht van uw raad.

Aanbestedingsvorm
Voor het ontwerp en realisatie van de sporthal kan er ook voor gekozen worden om dit los van elkaar aan te besteden en dus eerst een ontwerp te laten opstellen en daarna een aannemer te zoeken (traditioneel aanbesteden). Dit vraagt over het algemeen meer tijd en meer discussie op later moment over het ontwerp, omdat de aannemer hierin niet heeft meegedacht. Een andere optie is om te werken met een bouwteam, waarbij de aannemer als adviseur deelneemt aan de ontwerpwerkzaamheden, daarbij zijn kennis inbrengt en na het ontwerpproces als eerste en vooralsnog enige een aanbieding mag doen voor de uitvoering. In een bouwteam voeren de opdrachtgever en opdrachtnemer de opdracht samen uit. Dit vraagt vanuit de gemeente veel regie, waarvoor capaciteit en expertise nodig is, welke momenteel niet beschikbaar is.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
Op basis van het gevolgde proces en de gehouden bijeenkomsten met onder meer de gebruikers van de sportaccommodatie in de Borgh, de omwonenden en de Stadstafel Zevenbergen concluderen we dat er over het algemeen draagvlak is voor de voorgestelde nieuwbouw van een sporthal op de locatie bij zwembad de Bosselaar.
Wel zijn de direct omwonenden kritisch over het plan, waarbij ze hun zorgen uiten over onder meer de omvang van de hal en mogelijke overlast die zal ontstaan en wijzen enkele omwonenden op mogelijke alternatieven.
Hiernaast bestaat vanuit handbalvereniging Groene Ster, hoewel dit gedurende de besprekingen eind 2021 en begin 2022 niet naar voren is gebracht, de verwachting dat er naast een nieuwe sporthal in fase 1, voor de vereniging ook nog een sporthal komt in fase 2. Dit is niet in lijn met het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 en hetgeen met de verenigingen is besproken. Ook is het niet in lijn met het aan uw raad voorgelegde raadsvoorstel voor fase 2, waarin wordt voorgesteld twee losse gymzalen te realiseren.

Financiële consequenties
Op basis van de opgestelde kostenraming zijn de kosten voor het realiseren van de nieuwe sporthal en bijbehorende inrichting van de buitenruimte inclusief bijkomende kosten zoals voorbereidings- en plankosten, directie- en toezicht, onvoorziene kosten en beoogde prijsstijgingen geraamd afgerond € 13.100.000. In de Kadernota 2022, welke in maart 2021 is opgesteld, is enkel een bouwkostenraming voor een sporthal met een sportdeel van 48 x 26 x7 m. opgesteld. Het huidig geraamde bedrag betreffen de volledige stichtingskosten voor de realisatie van het gebouw met een ruimere maatvoering inclusief inrichting openbare ruimte. In dit bedrag is rekening gehouden met onder meer kwaliteitseisen, een stijging voor de bouwkosten en loonstijgingen tot het moment van

realisering en een post onvoorzien van 10%. Zie rapport Kostenraming sporthal Zevenbergen (**bijlage 5**, die vertrouwelijk voor u ter inzage ligt).

De BTW-kosten (21 %) gemoeid met het realiseren van een sporthal zijn niet compensabel wat betekent dat dit dus een kostenpost voor de gemeente is. De kosten met betrekking tot de infrastructuur rondom de sporthal zijn wel compensabel en dus geen kostenpost voor de gemeente. Op grond hiervan is het totale investeringsbedrag als volgt te splitsen:

-realisering sporthal (incl. btw)	€ 11.990.000
-aanleg infra (excl. btw)	- 1.110.000
-totaal	€ 13.100.000

De oplevering van de sporthal is in tegenstelling tot de planning in de kostenraming voorzien in Q2 2026. Het verschil in verband met prijsstijgingen wordt vooralsnog opgevangen middels de post prijsstijgingen en post onvoorzien.

Met de eigenaar van De Borgh is een overeenkomst gesloten om de sporthal in deze accommodatie nog 3 jaar te blijven gebruiken. Via een raadsinformatiebrief bent u hierover geïnformeerd. Aangegeven is dat de financiële effecten hiervan in dit raadsvoorstel worden meegenomen.

Dekking

Nieuwbouw sporthal

Bij de berekening van de lasten gelden de volgende uitgangspunten (o.b.v. de notitie Waarderings- en afschrijvingsbeleid 2019 gemeente Moerdijk):

- afschrijvingstermijn gebouw	40 jaar; investering	€ 8.273.000
- afschrijvingstermijn installaties	20 jaar; investering	€ 3.717.000
- afschrijvingstermijn infra	25 jaar; investering	€ 1.110.000

De kapitaallasten van de totale investering komen uit op een bedrag van afgerond € 700.000, rekening houdend met een rentepercentage van 2% (renteomslag begroting 2023). Bij oplevering van de sporthal in 2026 moet begrotingstechnisch in dat jaar rekening gehouden worden met 50% van de kapitaallasten, zijnde € 350.000. Vanaf 2027 geldt dan dat de volledige kapitaallasten binnen een structureel sluitende (meerjaren)begroting moeten worden opgevangen.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is voor deze investering, binnen de stelpost nieuw beleid, rekening gehouden met een bedrag van € 259.500 in 2024 en vanaf 2025 € 519.000 (aflopend). Daarnaast is voor de reguliere exploitatiekosten vanaf 2024 een extra bedrag van € 60.000 per jaar opgenomen.

Voor het verloop van de kostenramingen en de terugkoppeling hierover aan uw raad verwijzen we u naar **bijlage 6**.

Voortgezet gebruik De Borgh

In de raadsinformatiebrief is aangegeven dat de kosten gemoeid met dit voortgezet gebruik hoger zijn dan waarmee nu in de begroting rekening is gehouden. Het extra benodigd bedrag voor 2023 en 2024 is € 70.600 en voor 2025 € 45.400.

Resumé

In onderstaand overzicht wordt het financiële effect weergegeven van de extra kosten die gemoeid zijn met de realisering van de nieuwe sporthal en het voortgezet gebruik van De Borgh ten opzichte van de bedragen die zijn meegenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026. De bedragen in de meerjarenbegroting zijn voor wat betreft de kapitaallasten en de reguliere exploitatielasten op dit moment afgezonderd binnen de stelpost nieuw beleid. De huidige lasten voor het gebruik van De Borgh zijn opgenomen binnen het reguliere product.

(bedragen afgerond op honderdtallen; - = afname)					
omschrijving	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Nieuwbouw sporthal					
-kapitaallasten nieuwbouw sporthal	-	-	-	350.000	700.000
-extra reguliere exploitatielasten	-	-		60.000	60.000
-totale kosten	-	-	-	410.000	760.000
af: in meerjarenbegroting 2023-2026 opgenomen lasten	-	319.500	579.000	574.000	569.000
toe-/afname t.o.v. mjb 2023-2026	**-**	**-319.500**	**-579.000**	**-164.000**	**191.000**
Voortgezet gebruik De Borgh*					
-kosten voortgezet gebruik De Borgh	100.600	100.600	75.400	-	-
af: in meerjarenbegroting 2023-2026 opgenomen lasten	30.000	30.000	30.000	-	-
toe-/afname t.o.v. mjb 2023-2026	**70.600**	**70.600**	**45.400**	**-**	**-**
Totaal effect t.o.v. mjb 2023-2026	**70.600**	**-248.900**	**-533.600**	**-164.000**	**191.000**
** op basis van de huidige afspraken*					

Conclusie
In 2023 nemen de lasten toe door het voortgezet gebruik van De Borgh. Voor de jaren 2024, 2025 en 2026 nemen de lasten af, doordat de oplevering van de sporthal nu een jaar later wordt verwacht dan waarmee tot op heden rekening was gehouden. Vanaf 2027 zijn de jaarlijkse lasten structureel € 191.000 hoger, doordat het totale investeringsbedrag hoger ligt dan de eerdere raming.

Op basis van de huidige afspraken over het gebruik van De Borgh zal na 1 oktober 2025 rekening moeten worden gehouden met extra lasten voor de overbrugging tussen genoemde datum en het moment van in gebruik nemen van de nieuwe sporthal.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing

Communicatie
De direct belanghebbenden (zoals omwonenden en de toekomstig gebruikers) zullen bij de relevante stappen in het proces geïnformeerd worden.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
Risico's

Prijsstijgingen
De realisatie van nieuwbouw brengt een aanzienlijke kostenpost met zich mee. Het is nog onduidelijk hoe groot de prijsstijgingen de komende periode zijn. In de kostenraming is reeds rekening gehouden met een prijsstijging van 6,55 % per jaar (prijspeil november 2022).

Weerstand omgeving
Ontwikkeling van een nieuwe accommodatie op een nieuwe locatie heeft effect op de omgeving van betreffende nieuwe locatie. Door eventuele bezwaar- en beroepsprocedures kan vertraging in het proces ontstaan wat naar verwachting effect heeft op de kosten. In verband met het aflopen van de overeenkomst voor het tijdelijk gebruik van de Borgh, is een bijkomend effect dat voor de sportaccommodatie in de Borgh een alternatief moet worden gezocht, wat eveneens extra kosten met zich meebrengt. De gemeente blijft in gesprek met de omwonenden over ieders belangen en de mogelijkheden om waar mogelijk en redelijk richting elkaar tegemoet te komen.

Vervallen gebruik locatie de Borgh
Met de eigenaar van de sportaccommodatie in de Borgh zijn afspraken gemaakt voor het gebruik van de sportaccommodatie tot en met eind september 2025 voor het gymonderwijs en verenigingen. De kans is zeer groot dat de nieuwe sporthal op dat moment nog niet in gebruik kan worden genomen. Hiermee ontstaat er een tekort aan ruimte voor het gymonderwijs en de verenigingen, waardoor de gemeente niet kan voldoen aan haar wettelijke taak.
Beheersmaatregel: de gemeente en eigenaar/exploitant blijven met elkaar in overleg en bespreken de stand van zaken van de beoogde ontwikkelingen en de bijbehorende planningen. Indien met de eigenaar van de Borgh geen verlenging van het gebruik kan worden overeengekomen, dient de gemeente te voorzien in een andere oplossing. Hiervoor moeten begin 2024 de eerste voorbereidingen worden getroffen. Ook zal mogelijk extra krediet beschikbaar moeten worden gesteld.

Transportschaarste elektriciteitsnet
De recent afgekondigde transportschaarste op het elektriciteitsnet heeft mogelijk gevolgen voor de realisatiesnelheid van dit project. Voor de nieuwbouw is naar verwachting een grootverbruikaansluiting nodig. Deze kan pas worden verkregen wanneer er voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet beschikbaar is. De insteek is om z.s.m. na het besluit van uw raad een aanmelding in te dienen bij Enexis. Een optie is om te onderzoeken of een warmte-/koeloplossing met een laag elektrisch verbruik mogelijk is, zodat een kleinverbruikaansluiting volstaat.

Planning
De planning (zie **bijlage 7**) is onder te verdelen in:
1. de aanbestedingsfase (circa 13 maanden vanaf raadsbesluit);
2. de ontwerpfase (inclusief vergunningsprocedure, circa 13 maanden);
3. de uitvoeringsfase (circa 14 maanden).

Onder meer de beschikbaarheid van personeelscapaciteit, materialen en beschikbaarheid op het elektriciteitsnet kunnen een vertraging in de planning veroorzaken. Vanuit de projectbegeleiding en opdrachtnemer verwachten we een goede voorbereiding en sturing op de planning om vertraging te voorkomen. Ook het aanvechten van de besluitvorming door belanghebbenden kan tot een aanzienlijke vertraging leiden. De inschatting is dat in geval er beroep en hoger beroep wordt ingesteld de uitvoering met minimaal 1 jaar vertraagt.

Evaluatie
Bij de afronding van elk project vindt een projectevaluatie plaats, waarbij wordt getoetst hoe hetgeen is gerealiseerd zich verhoudt tot de projectdoelstelling en of er afwijkingen zijn met betrekking tot de planning en de financiën, zoals deze zijn weergegeven ten tijde van de afronding van de initiatieffase.

Duurzaamheid
Uitgangspunt is het realiseren van een energieneutraal gebouw (zonder gasaansluiting, energieopwekking middels zonnepanelen). Daarnaast wordt ingezet op realisatie van enkele groene gevels en een groen dak, wat bijdraagt aan een beter klimaat en een betere luchtkwaliteit.

Inkoop
De voorgestelde Design&Build opdracht, waarbij de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van de sporthal en de inrichting van de buitenruimte, moet Europees aanbesteed worden. Hierbij wordt geadviseerd een niet-openbare aanbesteding te volgen, waarbij na een voorselectie een beperkt aantal marktpartijen wordt uitgenodigd om in te schrijven. In de gunningsfase wordt aan partijen onder andere een (voorlopig) ontwerp gevraagd. Dit betekent dat kwaliteit een belangrijk criterium is bij de gunning.

Mede om de voortgang in het proces en reeds opgedane kennis in het proces te behouden heeft de gemeentesecretaris voor de voorbereiding en planbegeleiding van het project door één partij (Synarchis) een toestemmingsbesluit afgegeven om af te wijken van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Dit is mogelijk omdat de totale opdrachtwaarde voor voorbereiding en planbegeleiding onder de Europese drempel ligt waardoor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van gemeente Moerdijk van toepassing is.

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

Zevenbergen, 17 januari 2023,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 2 maart 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023;

overwegende dat:

moet worden voorzien in een nieuwe sporthal in Zevenbergen, zodat binnen Zevenbergen voor de lange termijn voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het gymonderwijs en de (sport)verenigingen;

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;
- het door uw raad vastgestelde startdocument voor dit project d.d. 6 juni 2019;
- de door uw raad vastgestelde notitie "Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen" d.d. 30 september 2019;
- de uitkomsten en adviezen welke zijn opgenomen in de opgestelde rapportages;
- het Besluit Begroting en Verantwoording;
- de notitie Waarderings- en Afschrijvingsbeleid 2019 gemeente Moerdijk.

BESLUIT

1. In te stemmen met de hoofdopzet voor de nieuwe sporthal op het terrein van zwembad de Bosselaar en deze te laten uitwerken tot een ontwerp bouwplan inclusief inrichting openbare ruimte en vervolgens in uitvoering te nemen.
2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 13.100.000.
3. De kapitaallasten en extra exploitatielasten m.b.t. de nieuwe sporthal als volgt te dekken:
    a. De voor 2024 opgenomen middelen in de stelpost nieuw beleid van € 319.500 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2024;
    b. De voor 2025 opgenomen middelen in de stelpost nieuw beleid van € 579.000 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2025;
    c. De kapitaallasten van € 350.000 en exploitatielasten van € 60.000 in 2026 te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 164.000 uit deze stelpost vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2026;
    d. De kapitaallasten van € 700.000 en exploitatielasten van € 60.000 in 2027 en volgende jaren te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen van € 569.000 en het restant bedrag van € 191.000 te verwerken binnen een sluitende (meerjaren)begroting 2027 en volgende jaren.
4. De extra kosten in verband met het voortgezet gebruik van het sportcomplex in De Borgh van € 70.600 in 2023 en 2024 en van € 45.400 in 2025 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat in deze jaren.
5. Kennis te nemen van de Memo P197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen, fase 1 - alternatieven afwijkend van lijn raadsbesluit d.d. 30 september 2022.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 2 maart 2023

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke