

Einde fasedocument

Definitief ontwerp SOC Kortezwaag

projectnummer 408894.104
definitief revisie 1.0
31 mei 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Einde fasedocument

Definitief ontwerp SOC Kortezwaag

projectnummer 408894.104

definitief revisie 1.0
31 mei 2023

Auteurs
R. Helder

Opdrachtgever
Gemeente Opsterland
Hoofdstraat 82
9244 CR BEETSTERZWAAG

Gecontroleerd:
M. Kalma

datum	beschrijving	vrijgave
31 mei 2023	definitief	R.A. Verkerk

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
2	**Projectresultaat**	**2**
2.1	Definitief ontwerp	2
2.2	Afwijkingen op Programma van Eisen	2
3	**Organisatie**	**4**
3.1	Projectteam	4
3.2	Ontwerpteam	4
4	**Ontwerp**	**5**
4.1	Documenten en tekeningen	5
4.2	Antea Group	5
4.3	Van Manen en Zwart	5
4.4	EWZ adviseurs	5
5	**Planning**	**6**
6	**Financiën**	**7**
6.1	Dekking	7
6.1.1	Privaat	7
6.1.2	Reservering onderhoud	7
6.1.3	Subsidies	7
6.1.4	Overige	8
7	**Aanbestedingsprocedure**	**9**
8	**Bijlagen**	**10**

1 Inleiding

Voor u ligt het eindefase document Definitief ontwerp SOC Kortezwaag.
In dit eindefase document is de stand van zaken weergegeven van het doorlopen van de Fase Schetsontwerp (SO), Voorontwerp (VO) en Definitief ontwerp.
Als basis uitgangspunt is het “Programma van eisen Vernieuwbouw Sportcentrum Kortezwaag d.d. 21 juli 2022” gehanteerd.
Na goedkeuring hiervan door de gemeente zal het DO worden uitgewerkt tot een Technisch ontwerp (TO), waarna aanbesteed zal worden.
In het DO is het ontwerp voor de herinrichting van het terrein en parkeerplaatsen meegenomen.

Dit einde fasedocument geeft inzage en terugkoppeling over reeds vastgestelde stukken en afspraken. Met de vaststelling van dit einde fasedocument wordt de omvang van de projectonderdelen en de gewenste kwaliteit van de projectonderdelen vastgesteld.
Met de ondertekening van dit einde fasedocument wordt de stand van het project en de projectafspraken vastgesteld van het DO bouwkundig en installatietechnisch.

In voorliggend document worden de volgende afspraken/documenten vastgesteld:
- Het definitief ontwerp;
- Afwijkingen op eerder vastgesteld PvE;
- De projectorganisatie;
- De planning;
- Financiën;
- De te volgen aanbestedingsprocedure.

2 Projectresultaat

2.1 Definitief ontwerp

Het door Van Manen en Zwart uitgewerkte Definitief ontwerp d.d. 24-5-2023 is in de projectgroep overleg van 25-5-2023 vastgesteld.
Hiermee zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- De positionering van het gebouw en locatie.
- De nieuwbouw wordt gekoppeld aan de bestaande bouw, waarbij een deel van de bestaande bouw wordt gesloopt.
- De nieuwbouw wordt geheel gekoppeld aan de bestaande technische ruimte.
- De directe koppeling met de fitnessruimte (privaat) blijft gehandhaafd en wordt verbeterd.
- De entree naar het openluchtzwembad wordt verbeterd en krijgt dezelfde uitstraling als het sportcentrum.
- De uitstraling aan de buitenzijde is vastgelegd in gevelaanzichten en impressies.
- Het ruimtegebruik per onderdeel en de indeling van ruimten;
- De positionering van pleinen en parkeren alsmede de afwikkeling van verkeersstromen op het terrein;

De indeling van het gebouw heeft instemming van de exploitant, verenigingen en de gebruikers.

2.2 Afwijkingen op Programma van Eisen

Gebouw
Er zijn in het ontwerptraject de volgende wijzigingen doorgevoerd die afwijken van het PvE:

- Voor de bestaande sporthal zijn 2 extra kleedruimten met bijbehorende was- en toiletruimten toegevoegd in verband met capaciteitsgebrek in de bestaande situatie.
- De ontmoetingsruimte is van de verdieping verplaatst naar de begane grond, om reden van optimaal sociaal contact bij binnenkomst en vertrek.
- De beheerdersruimte is naar de verdieping verplaatst, omdat het sociale contact en toezicht al plaats vindt in de ontmoetingsruimte. Hierdoor worden de centrale bedieningen van de technische functies verplaatst van de beheerdersruimte naar een locatie bij de ontmoetingsruimte.
- De bestaande sporthal wordt niet voorzien van een neerlaatbare scheidingswand.
- De multifunctionele ruimte wordt niet gekoppeld aan de ontmoetingsruimte. Voor de multifunctionele ruimte wordt een mobiele bar gebruikt.
- Er zijn ruimten toegevoegd voor een fysiotherapiepraktijk. Hiervoor is een ruimte toegevoegd voor krachttrainingen/oefeningen en 2 spreekkamers, voorzien van een eigen entree.
- De ruimte voor de opslag van zwavelzuur wordt verplaatst i.v.m. het ontwerp van de nieuwe kleedruimten van de sporthal.
- De in het PvE vastgestelde bruto vloeroppervlak is in de uitwerking overschreden. De reden hiervoor zijn extra gangen die niet waren voorzien en de breedte van de ontmoetingsruimte i.v.m. de doorloop naar de diverse voorzieningen.

- Algemene ruimte voor de buurtsportcoaches met 2 stilte werkplekken.
- Het uitgangspunt om het sportcentrum en openluchtzwembad energieneutraal te maken (BENG2=0) is gewijzigd. Om hieraan te kunnen voldoen moet er een aanzienlijke hoeveelheid pv-panelen worden geplaatst, waarvan de opbrengst niet wordt gebruikt door het sportcentrum en openluchtzwembad. Dat heeft te maken met de hogere energievraag van het openluchtzwembad in de zomerperiode en voor het sportcentrum in de herfst en winter. Hierdoor is er een overcapaciteit aan pv-panelen. Er is daarom gekozen om de hoeveelheid pv-panelen aan te passen aan de energievraag. Hierdoor zijn het sportcentrum en openluchtzwembad in de praktijk wel energieneutraal.

Openbare ruimte

De invulling van de buitenruimte (parkeren, plein en beplanting) is in de opdracht bij de architect neergelegd. Bij de invulling is naast de bestaande ruimte gebruik gemaakt van een deel van de groenstrook langs de centrale toegangsweg, aan de zijde van de voormalig Flambou.

3 Organisatie

3.1 Projectteam

Het projectteam fungeert op strategisch niveau en stuurt het ontwerpteam aan. Het projectteam bestaat uit:

- Gemeente Opsterland
- Antea Group

3.2 Ontwerpteam

Het ontwerpteam heeft op basis van de eisen vanuit de gemeente de benodigde tekeningen en documenten uitgewerkt tot een DO met bijlagen. Dit is tot stand gekomen in driewekelijkse overleggen, waarbij verschillende disciplines vanuit de diverse ontwerpteamleden vertegenwoordigd waren. In het ontwerpteam waren ook de exploitant van Sportcentrum Kortezwaag, de vertegenwoordiger van het Stichtingsbestuur De Delte aanwezig en de voorzitter van LDODK.

Het **ontwerpteam** bestaat uit:

- Gemeente Opsterland
- Antea Group
- Van Manen en Zwart Architecten
- EWZ Adviseurs
- Ingenieursburo Meijer & Joustra
- Exploitant Sportcentrum Kortezwaag
- Stichtingsbestuur openluchtzwembad De Delte
- Voorzitter korfbalvereniging LDODK

4 Ontwerp

4.1 Documenten en tekeningen

De volgende documenten en tekeningen zijn vastgelegd als uitgangspunt voor het DO.

4.2 Antea Group

- Programma van Eisen inclusief ruimtestaat definitief revisie 1 d.d. 21-7-2022.
- De aanvullingen en wijzigingen zijn vastgelegd in de bouwverslagen.

4.3 Van Manen en Zwart

- DO.01 Begane grond bestaand d.d. 24-5-2023
- D0.02 Verdieping bestaand d.d. 24-5-2023
- D0.03 Begane grond d.d. 24-5-2023
- D0.04 Verdieping d.d. 24-5-2023
- D0.05 Dak d.d. 24-5-2023
- D0.06 Gevelaanzichten d.d. 24-5-2023
- D0.07 Doorsneden d.d. 24-5-2023
- D0.08 Demarcatie & oppervlaktes begane grond d.d. 24-5-2023
- D0.09 Demarcatie & oppervlaktes 1^{e} verdieping d.d. 24-5-2023
- D0.S01 Situatie bestaand d.d. 24-5-2023
- D0.S01 Situatie nieuw d.d. 24-5-2023

Het ontwerp is door Van Manen en Zwart samengevoegd in een projectboekje dat als bijlage is toegevoegd.

4.4 EWZ adviseurs

- Trafo en bemetering schema d.d. 27-3-2023
- Hoofdopzet installaties en verrekening d.d. 3-4-2023
- W-installaties begane grond d.d. 17-4-2023
- W-installaties verdieping d.d. 17-4-2023
- W-installaties dak d.d. 17-4-2023

5 Planning

De werkzaamheden zullen in september 2023 worden aanbesteed.

De uitvoeringsplanning is opgesplitst in verschillende fasen, te weten:

- Verduurzaming van het openluchtzwembad uiterlijk 1 april 2024 opgeleverd.
- Renovatie en verduurzaming van de bestaande sporthal moet uiterlijk september 2024 zijn opgeleverd.
- De gehele nieuwbouw en renovatie van de overige ruimten moet uiterlijk 31 januari 2025 worden opgeleverd.

De datum voor de oplevering van de werkzaamheden voor het openluchtzwembad is bepaald op basis van de start van het zwemseizoen 2024.

De planning voor de oplevering van de renovatie van de bestaande sporthal is vastgesteld op basis van de start van het korfbalseizoen 2024. Hierdoor vindt er een wisseling plaats van training en wedstrijden van buiten naar binnen.

Voor het realiseren van de verduurzaming van het openluchtzwembad en de nieuwbouw moet de trafo worden verplaatst en de aansluitcapaciteit worden verhoogd. Gezien de levertijden van diensten van Liander is het verplaatsen van de bestaande trafo pas mogelijk vanaf 2^{e} kwartaal 2025. Dit zal gevolgen hebben voor de planning i.v.m. de omzetting van verwarming door gas naar verwarming door warmtepompen. Voor verwarming met warmtepompen wordt gebruik gemaakt van lag temperatuurverwarming en daar is de huidige installatie niet geschikt voor.

6 Financiën

6.1 Stichtingskosten

Gebouw
De totale stichtingskosten voor bedragen € 11.040.000,-- (excl. btw). Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

• Bouwkundig	€ 6.380.000,--
• Installaties	€ 4.660.000,--
Totaal (excl. btw)	€ 11.040.000,--

Terreininrichting
Voor de herinrichting van het terrein rond het sportcentrum en openluchtzwembad zijn de kosten geraamd op € 652.500,-- (excl. btw).

6.2 Dekking

6.2.1 Privaat

Een deel van de investeringen zijn voor rekening van het private deel. Deze zijn specifiek begroot en zijn als volgt opgebouwd:

• Bouwkundig	€ 226.000,--
• Installaties	€ 600.000,--
Totaal (excl. btw)	€ 826.000,--

6.2.2 Reservering onderhoud

Gebouw
Vanuit de reserveringen voor uitgesteld onderhoud van de bestaande sporthal zijn de volgende posten beschikbaar:

• Vervangen polyurethaan sportvloer	€ 71.000,--
• Vervangen verlichtingsarmaturen en noodverlichting	€ 31.000,--
Totaal (excl. btw)	€ 102.000,--

Herinrichting terrein
Vanuit de reserveringen voor uitgesteld onderhoud voor de terreininrichting zijn de volgende posten beschikbaar:

• Voetpad langs het zwembad + ingang sporthal (planjaar 2020)	€ 14.729,--
• Rijbaan langs het zwembad (planjaar 2020)	€ 11.054,--
• Parkeerterrein asfalt (planjaar 2021)	€ 38.526,--
Totaal (excl. btw)	€ 64.309,--

6.2.3 Subsidies

Voor wat betreft subsidies kunnen we een beroep doen op de navolgende fondsen en mogelijkheden:

• Subsidieregeling verduurzamen gemeentelijke gebouwen	€ 400.000,--
• SPUK-regeling (maximaal)	€ 1.891.667,--
Totaal (excl. btw)	€ 2.291.667,--

De SDE++ (stimulering duurzame energie) regeling is een exploitatiesubsidie die je krijgt over de energie die je opwekt of reduceert. Bij toekenning van de subsidie wordt het geld uitgekeerd tijdens de exploitatie (dus als de installatie in gebruik is). De hoogte van deze subsidie hangt af van de marktprijs en de werkelijke hoeveelheid hernieuwbare energie die het SOC Kortezwaag gaat opwekken of de werkelijke hoeveelheid CO2 die het SOC Kortezwaag minder uitstoot door het gebruik van de nieuwe installatie.
Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) staat dat de regeling waarschijnlijk september 2023 open gaat.

Voor de subsidieregeling DUMAVA (regeling duurzaam maatschappelijk vastgoed) moet een energieadvies worden opgesteld door een erkende adviseur. Het rapport en bijbehorende advies moet bij de subsidieaanvraag worden ingediend. De aanvraagronde is gesloten omdat het budget op is. Vanaf september 2023 opent de regeling opnieuw.

6.2.4 Overige

Buurtsportcoaches
Er is een jaarlijks structureel bedrag beschikbaar voor de huisvesting van de sportcoaches:

• Kostenplaats 6510010 – Buurtsportcoaches	€ 10.000,--

Restant krediet SOC Kortezwaag
Er is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Minus nog de te maken kosten (geschat op € 250.000,--) is hiervan nog een bedrag beschikbaar van: € 1.740.787,--

7 Aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsdrempel Europese aanbestedingen voor overheidsopdrachten voor werken is per 1 januari 2022 verhoogd naar € 5.382.000,- (excl. btw). Dit geldt voor de periode 2022 – 2023.

De Europese procedure zal met selectie worden uitgevoerd. Er wordt aanbesteed op basis van bestek en bestekstekeningen.

De doorlooptijd van een Europese procedure is gemiddeld 3 weken langer dan de doorlooptijd bij een nationale openbare procedure.

8 Bijlagen

Bijlage 1 - Projectboekje Van Manen en Zwart, d.d. 25-5-2023
Bijlage 2 - Stichtingskostenraming d.d. 24-5-2023
Bijlage 3 - Exploitatieraming

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN

E. rene.helder@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.