

Raadsavond	14 december 2022
Zaaknummer	6940
Portefeuillehouder	Nick van Egmond
Vorbereid door	Cluster Regie en Planvorming
Onderwerp	Vorbereidingskrediet definitief ontwerp KC Noord en De Tweesprong (Sportpad)

Beslisapunten

1. De vorbereidingskredieten voor de investeringen uit fase 1 beschikbaar te stellen:
 - a. Nieuwbouw Kindcentrum Noord: € 955.000 (gedekt via de stelpost Sportpad).
 - b. Nieuwbouw Tweesprong: € 955.000 (gedekt via de stelpost Sportpad).
2. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1
Investeringskostenoverzicht en bijlage 2 Onderbouwing kosten tot na gunning van de
bouwwerkzaamheden te bekrachtigen.

Wat willen we bereiken

Met de vaststelling van het Masterplan Sportpad heeft de gemeenteraad een hoge, unieke ambitie neergezet. Namelijk, één integraal gebied ontwikkelen. Midden in het hart van Roelofarendsveen/Oude Wetering/Nieuwe Wetering. Waar sport, cultuur, onderwijs, wonen én zorg voor alle inwoners van 0-100 jaar samenkomen.

Wat gaan we daarvoor doen

In dit voorstel wordt een aanvullend vorbereidingskrediet gevraagd om de nieuwbouw van KC Noord en De Tweesprong (onderdeel van het Masterplan) verder uit te werken:

- We gaan samen met de architect "rekenen en tekenen". Hierdoor kunnen we de integrale visie daadwerkelijk verder vormgeven.
- Rond de zomer 2023 is er een definitief technisch ontwerp/bestek.

Inleiding

Met de vaststelling van het Masterplan Sportpad heeft de gemeenteraad een hoge, unieke ambitie neergezet. Het masterplan is op hoofdlijnen opgedeeld in twee delen die los van elkaar door kunnen. In dit voorstel wordt een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd om de nieuwbouw van KC Noord en De Tweesprong verder uit te werken:

- Het onderwijs, de kinderopvang en het sportbedrijf hebben een gezamenlijke visie ontwikkeld op inhoud. In de volgende fase gaan we van inhoud naar vormgeving.
- Begin juli is architectenbureau Ton Venhoeven C.S. Architecten na een aanbestedingsprocedure geselecteerd. In september zijn zij gestart met het opstellen van een schetsontwerp voor het nieuwe kindcentrum en De Tweesprong.
- In die periode zijn ook de voorbereidingen opgestart voor de selectie van de diverse adviseurs (installaties, bouwfysica, constructie) en de aannemer.
- Er wordt momenteel gewerkt aan een schetsontwerp (SO).
- Daarna start een volgende fase: in bouwteamverband wordt met de geselecteerde adviseurs en aannemer verder gewerkt aan de uitwerking van een voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en technisch ontwerp (TO)/bestek. Om deze vervolgstappen mogelijk te maken, wordt een extra voorbereidingskrediet aangevraagd.

Onderbouwing

Het masterplan getuigt van een hoge, unieke ambitie. De combinatie van IKC en sportbedrijf met zwembad is uniek. En dan ook nog in een gebied waar de professionals nauw samenwerken met vrijwilligers organisaties om een totaal aanbod 0-100 jaar te doen. De wijze van samenwerken is ongekend. Je ziet veel IKC's waar gebruikers onder één dak zijn. Maar de partners in het Sportpad werken echt vanuit één visie. In de volgende fase wordt deze visie omgezet in gebouwtechnische mogelijkheden, passend in het gebied.

Met de vaststelling van het masterplan zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld om de eerste vervolgstappen in gang te kunnen zetten. Met deze kredieten hebben we onder andere de volgende stappen ondernomen:

- ✓ Opstellen van het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen voor KC Noord en De Tweesprong.
- ✓ Opstellen van het technisch Programma van Eisen voor KC Noord en De Tweesprong.
- ✓ Opstellen van een beheerplan tussen de SSBA, Kindkracht 0/12 en Sportbedrijf Kaag en Braassem.
- ✓ Selectie van architectenbureau Venhoeven CS.
- ✓ Voorbereiden aanbestedingsprocedure van installatie- en bouwfysisch adviesbureau.
- ✓ Voorbereiden aanbestedingsprocedure van aannemer en constructeur.
- ✓ Opstellen SO voor KC Noord en De Tweesprong.
- ✓ Opstellen stedenbouwkundig plan (onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan).
- ✓ Opstellen van het (ontwerp) bestemmingsplan, dat naar verwachting eind 2022 of begin 2023 ter inzage wordt gelegd.

Met het voorbereidingskrediet dat middels dit voorstel aan uw raad wordt gevraagd, kunnen we volgende vervolgstappen in gang zetten:

- Selectie installatie- en bouwfysisch adviesbureau
- Selectie aannemer en constructeur
- Uitwerken van het voorlopig ontwerp
- Uitwerken van het definitief ontwerp
- Uitwerken van het technisch ontwerp

In geheime bijlage 1 is een investeringskostenoverzicht opgenomen waarin deze posten zijn gespecificeerd. De posten C.04, C.05 en C.06 zijn reeds (deels) in opdracht gegeven.

Daarnaast is in de aanvraag voor het voorbereidingskrediet rekening gehouden met extra kosten voor onderzoeken naar een energieconcept. Met extra inzet vanuit Sportbedrijf Kaag en Braassem moet deze worden geleverd binnen de projectorganisatie. Het bedrag dat aan voorbereidingskosten wordt gevraagd is in de geheime bijlage 2 onderbouwd.

Een voorstel voor aanvullende voorbereidingskosten voor aanpassing van de infrastructuur op het Sportpad worden op een later moment, in een separaat voorstel, aan uw raad voorgelegd.

Bekrachtiging geheimhouding

Het college heeft geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1 en 2 ter bescherming van de economische/financiële belangen van de gemeente (artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid). De geheimhouding geldt tot het moment waarop de bouwwerkzaamheden gegund zijn. De geheimhouding dient door de raad bekrachtigd te worden.

Uitvoering

Kosten

In dit voorstel wordt uw raad gevraagd om in totaal € 1,91 miljoen voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen voor de vervolgitwerking. Het concreet budget voor bouwkosten van de realisatie volgt naar verwachting in het derde kwartaal van 2023. Het definitieve ontwerp is dan gereed. De lasten van deze voorbereidingskredieten worden gedekt uit de structurele stelpost(en) Sportpad in de begroting. Voor het inzicht wordt hierna inzichtelijk gemaakt waar we staan met alle voorbereidingskredieten in relatie tot de stelpost Sportpad.

Vorbereidingskredieten Sportpad

Na instemming op dit voorstel bedraagt het totaal van de voorbereidingskredieten € 2,36 miljoen. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 75.560 structureel.

Vorbereidingskredieten Sportpad:	krediet	kapitaallast
RVS Masterplan Sportpad, april '21: Kindcentrum	€ 150.000	€ 4.744
RVS Masterplan Sportpad, april '21: Tweesprong	€ 150.000	€ 4.744
RVS Masterplan Sportpad, april '21: Infrastructuur	€ 150.000	€ 5.984
RVS Masterplan Sportpad, dec '22: Kindcentrum	€ 955.000	€ 30.044
RVS Masterplan Sportpad, dec '22: Tweesprong	€ 955.000	€ 30.044
	€ 2.360.000	€ 75.560

Stelpost Sportpad

De stelpost Sportpad bedraagt vanaf 2026 structureel € 1.023.000. Hieruit worden de bovenstaande kapitaallasten gedekt.

Overzicht nieuw beleid				Overzicht III			
				Bedragen * € 1.000			
Focus met Ambitie: Beschikbare stelposten begroting waarvoor nog separate kredieten moeten worden toegekend							
Nr. Omschrijving		2023	2024	2025	2026		
Programma 1 Bestuur, regio en middelen							
	Totaal programma 1	-	-	N	-		-
Programma 2 Sociaal domein							
	Focus met Ambitie						
➔	Stelpost KC Noord (kapitaallasten etc)	20	N	217	N	389	N
➔	Stelpost nieuwbouw zwembad de Tweesprong (kap.lasten en MOP)			456	N	456	N
	Geactualiseerde uitbreiding locatie Kaskade	1	N	17	N	141	N
	1e inrichting uitbreiding Kaskade			230	N		
➔	Extra uitbreiding locatie KC Noord (voorheen IKC Oude Wetering)			12	N	27	N
	Totaal programma 2	22	N	932	N	1.015	N
Programma 3 Ruimte en leefomgeving							
	Focus met Ambitie						
➔	Stelpost herinrichting Sportpad (beperkt)			98	N	98	N
	Infra & parkeren Kaskade			1	N	34	N
➔	Extra 1e inrichting uitbreiding KC Noord (onderdeel sportpad)					114	N
	Totaal programma 3	-	N	99	N	247	N
Totaal financieel effect op meerjarenbeeld van reeds opgestarte ambities uit Focus met Ambitie							
		22	N	1.032	N	1.261	N

Programmabegroting 2023, pagina 108

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stelpost Sportpad	€ 783.000	€ 1.084.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000

Participatie en tijdslijn

Vanuit de werkgroep Communicatie, betrokken bij de gebiedsontwikkeling Sportpad, zijn op diverse momenten bijeenkomsten gehouden met de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van het gebied.

Op 11 oktober 2022 is in De Tweesprong een projectenmarkt georganiseerd voor projecten in Oude Wetering en het Sportpad. Hier hebben we de betrokken geïnteresseerden bijgepraat over de plannen van het Kindcentrum en de nieuwbouw van De Tweesprong.

Het SO van KC Noord en De Tweesprong dient als basis voor het bestemmingsplan. Voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, vindt er nog een participatiebijeenkomst plaats. Hier wordt het SO gepresenteerd. Naar verwachting is dit medio december 2022.

Voor de verdere ontwikkeling van de nieuwbouwplannen wordt bovenstaande planning aangehouden.



Tijdens de uitwerking van het ontwerp worden op verschillende momenten nog geparticipeerd met omwonenden en andere betrokkenen, waaronder tijdens het voorontwerp en definitief ontwerp.

Risico's

- De bouwprijzen zijn de afgelopen maanden vanwege de situatie rond het coronavirus en de oorlog in Oekraïne voor sommige producten behoorlijk gestegen. Tijdens het VO en DO wordt uw raad meegenomen in de voortgang van de ontwikkeling en hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de kosten die hiervoor zijn gereserveerd.
- In de uitwerking van het ontwerp wordt ingezet op een (zo) energieneutraal (mogelijk) gebouw. Met name het zwembad vormt daarin een uitdaging. Daarnaast streven we naar om een hoge mate van zelfvoorzienendheid. Zodat met de huidige aansluiting van De Tweesprong kan worden volstaan. In verband met de capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet van Liander kan het aanvragen van een nieuwe grootverbruikaansluiting leiden tot (aanzienlijke) vertraging. In de tussentijd blijven we in contact met Liander, om op die manier continu een vinger aan de pols te houden m.b.t. de mogelijkheden.
- Het ontwerpbestemmingsplan moet nog ter inzage worden gelegd. Zienswijzen die hierop binnenkomen worden behandeld en al dan niet in het bestemmingsplan worden verwerkt. Uw raad wordt dan voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling is het mogelijk om beroep tegen het plan aan te tekenen. Omdat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, vormt dit een risico op vertraging. Om de kans op bezwaren zoveel als mogelijk te minimaliseren, is de omgeving op diverse momenten meegenomen en betrokken in de planvorming.

Regio

n.v.t.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van KC Noord en De Tweesprong wordt ingezet op een ENG (Energie Neutraal) gebouw en een gasloos zwembad. Binnen de ontwikkeling worden drie oude basisscholen vervangen door een nieuw, modern, goed geïsoleerd en duurzaam gebouw. Hetzelfde geldt voor de vervanging van De Tweesprong.

Evaluatie

Met het voorbereidingskrediet wordt verwacht het ontwerp van KC Noord en De Tweesprong te kunnen uitwerken tot de realisatie. Op dat moment doet de betrokken bouwteamaannemer een prijsaanbieding. In de tussentijd wordt bij afronding van de verschillende ontwerpfasen de kostenraming getoetst aan het gereserveerde budget. Waar nodig wordt dit dan bijgestuurd.

Roelofarendsveen, 22 november 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Geheime bijlage 1 – investeringskostenoverzicht

Geheime bijlage 2 – onderbouwing kosten