Gemeente Waterland

Monnickendam, 4 juli 2023

Nummer:	203-99
Portefeuillehouder:	Wethouder T. van Nieuwkerk
Contact via:	Team Vastgoed Onderwijs Sport

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 van de Gemeentewet e.v.

Aan de Raad

Onderwerp: Raadsvoorstel nieuwbouw sporthal Monnickendam: vaststelling krediet en hoofduitgangspunten programma

Voorstel

1. Kennis te nemen van de ruimtestaten en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen
2. Kennis te nemen van vier opties voor de ontwikkeling van de sporthal
3. Een keuze te maken tussen de vier opties
4. Kennis te nemen van de vijf niveaus van duurzaamheid
5. Een keuze te maken tussen de vijf niveaus van duurzaamheid

Inleiding

Voor de vervanging van sporthal 't Spil en gymzaal Marijkehal heeft uw raad op 25 maart 2021 besloten (203-525) een nieuwe sporthal te realiseren op locatie Marijkeveld/Pierebaan naast het gemeentehuis in Monnickendam. Ook is in het coalitieakkoord - later vertaald in het collegeprogramma - het voornemen opgenomen om op deze locatie een nieuwe sporthal te vestigen. Hiermee zou ook ruimte worden gecreëerd voor woningbouw op de huidige locatie van sporthal 't Spil. Met het raadsbesluit heeft u voorlopig middelen beschikbaar gesteld voor de voorbereiding en realisatie van de nieuwe sporthal. In het raadsvoorstel van 24 november 2020 (203-485) is destijds aangegeven dat nader onderzoek noodzakelijk is om beter in kaart te kunnen brengen wat de (on)mogelijkheden zijn van de ontwikkeling van de nieuwe sporthal op die plek (zie bijlage 1 voor de onderzoekslocatie). Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en heeft onder andere geleid tot:

- Participatie omwonenden en toekomstig gebruikers;
- Ruimtestaten met benodigde vierkante meters vloeroppervlak per functie;
- Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE);
- Kostenramingen van diverse varianten.

Onderzoek is gedaan naar de benodigde ruimte voor de uitoefening van alle sporten, het wel of niet integreren van de naastgelegen fitnessschool en de wijze van parkeren (op maaiveldniveau, half verdiept, of geheel verdiept). Op basis van de uitkomsten en de hierboven genoemde producten kunnen onderstaande opties geformuleerd worden:

- Optie 1 - Compact: nieuwe sporthal met geïntegreerde fitnessschool en half verdiept parkeren;
- Optie 2a - Geschakeld: nieuwe sporthal tegen bestaande fitnessschool en parkeren op maaiveldniveau;
- Optie 2b - Efficiënt: nieuwe sporthal vrijstaand van bestaande fitnesschool en parkeren op maaiveldniveau;
- Optie 3 - Intrekken besluit: geen nieuwe sporthal bouwen op de onderzoekslocatie en het nieuwbouwen van sporthal 't Spil en het renoveren/uitvoeren van groot onderhoud gymzaal Marijkehal.

In dit voorstel worden deze vier opties nader toegelicht. Hierbij worden de kenmerken en de voor- en nadelen benoemd, waarbij de ruimtelijke impact en kosten inzichtelijk worden gemaakt. Vervolgens wordt uw raad verzocht uit deze vier opties een keuze te maken en hier een besluit over te nemen en een keuze te maken over het duurzaamheidsniveau.

N.B.: de getoonde modellen in dit raadsvoorstel en bijgevoegd Stedenbouwkundig PvE zijn geenszins bedoeld als ontwerp, maar dienen slechts als volumestudie en vormen de kaders waarbinnen een bestemmingsplan en de ontwerptekeningen nader uitgewerkt moeten worden, afhankelijk van de keuzes van uw raad.

Uitgangspunten nieuwe sporthal

- Samenvoeging van programma's van sporthal 't Spil en gymzaal Marijkehal op onderzoekslocatie;
- C2 sporthal conform NOC*NSF met drie zaaldelen en zes kleedkamers;
- Sportvloer van 28 x 48 meter voor extra uitloop en mogelijkheid tot hogere divisie sporten indien later gewenst;
- Minimale afmetingen sporthal 42 x 49 meter. Op basis van sporthal De Seinpaal Volendam is een voetafdruk van 45 x 55 meter aangehouden, ook voor extra flexibiliteit in het ontwerp;
- Standaard sportinrichting, geen exclusieve sportinrichting;
- Parkeervoorziening (uitgangspunt 100 pp benodigd) en fietsenstalling;
- Kwaliteitsniveau Goed;
- Voldoet aan BENG-eisen vanuit het Bouwbesluit, en voldoet op bouwkundig niveau al aan ENG.

Daarbij is in het raadsvoorstel van 24 november 2020 (203-485) benadrukt dat gezien het effect op het uitzicht van een aantal woningen en mogelijke toename in verkeersbewegingen het van belang is de impact op de omgeving te minimaliseren door middel van een zorgvuldige inpassing, een goed groenplan, situering van entree en parkeren aan de Pierebaan, esthetische oplossingen welke juist ten goede komen aan het straatbeeld. Hierbij moet worden opgemerkt dat esthetiek en concrete invulling groenplan pas concreet worden uitgewerkt tijdens de ontwerpfase. In het SPvE zijn hier wel al aanbevelingen voor gedaan.

Bovenstaande uitgangspunten, bijgevoegde ruimtestaten en het SPvE gelden als basis voor de hieronder uitgewerkte opties. De opties onderscheiden zich in de wijze van parkeeroplossing, de positie van de sporthal en het wel of niet samenvoegen met de fitness. De huurder van de fitnesschool heeft de wens tot uitbreiding. Gezien de impact van een nieuwe sporthal op de fitnessschool is per model ook beoordeeld of eventuele uitbreiding van de fitnessschool ruimtelijk mogelijk past binnen de ontwikkeling van de sporthal. Een optie met volledig verdiept parkeren is niet meegenomen, aangezien de kosten voor dit type parkeerkelder onevenredig hoog zijn (geraamd op € 8.500.000,- incl. btw) en de uitvoering hiervan bijzonder complex en risicovol is gezien de hoge grondwaterstand.

Daarnaast is een studie gedaan naar een alternatieve parkeervoorziening op het parkeerterrein aan de Pierebaan naast de HOED. De resultaten hiervan worden verderop in voorstel toegelicht.

Optie 1 - Compact



Kenmerken:

- Bouwen op huidige parkeerplaats en huidige fitnessschool;
- Nieuwe geïntegreerde fitnessschool;
- Halfverdiept parkeren;
- Hoogte sporthal circa 10,5 meter vanaf maaiveld;
- Stichtingskosten geraamd op € 26.000.000,- incl. btw.

Voordelen:

- Meest efficiënt gebruik van de ruimte;
- Is vanuit relatief ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien het meest wenselijk;
- Creëert meer groen in de omgeving door sloop gymzaal Marijkehal en sloop huidige fitnesschool, meeste groen ten opzichte van andere varianten;
- Marijkeveld blijft behouden met mogelijkheid tot uitbreiding natuur;
- Nieuwbouw mogelijk bij huidige locatie sporthal 't Spil.

Nadelen:

- Van alle opties het meest kostbaar, extra krediet nodig voor realisatie;
- Half verdiept parkeren is uitvoeringstechnisch risicovol gezien hoge grondwaterstand;
- Kosten voor het opkopen, sloop en nieuwbouwen van de fitnessschool moeten verdisconteerd worden in nieuwe huurprijs voor huurder fitnessschool. Deze kosten zijn niet op te brengen voor de huurder;
- Eigenaar fitnessschool wilt de huidige situatie behouden, en is tegen deze ontwikkeling;
- Voor een enigszins compact model moet worden uitgegaan van een gelijkwaardig volume en oppervlak van de huidige fitness. Verdere uitbreiding zorgt voor een nog groter bouwvolume en daarmee ook grotere toename in kosten en dus huur;
- Gemeente wordt eigenaar ruimte fitness, wat een risico is in geval van leegstand.

Optie 2a - Geschakeld



Kenmerken:

- Bouwen op huidige parkeerplaats tegen fitnessschool aan
- Behoud van huidige fitnessschool, mogelijkheid tot uitbreiding richting sporthal
- Parkeren op maaiveldniveau onder sporthal
- Hoogte sporthal circa 12 meter vanaf maaiveld
- Stichtingskosten geraamd op € 17.800.000,- incl. btw

Voordelen:

- Efficiënt ruimtegebruik door bouwen op parkeerplaats;
- Vanuit relatief ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk;
- Creëert meer groen in de omgeving door sloop gymzaal Marijkehal;
- Marijkeveld blijft behouden met mogelijkheid tot uitbreiding natuur;
- Situatie fitnessschool blijft behouden, geen hoge kosten voor nieuwbouw fitnessschool;
- Nieuwbouw mogelijk bij huidige locatie sporthal 't Spil.

Nadelen:

- Extra krediet nodig voor realisatie;
- Bouwkundige en architectonische koppeling is een uitdaging;
- Raampartij fitness zit aan zuidkant, waardoor er bij realisatie van een nieuwe sporthal een groot deel van het vrije uitzicht wordt beperkt tot uitzicht onder de sporthal door, vanwege het parkeren op maaiveldniveau. Eigenaar heeft hier bezwaar tegen, ook met het oog op mogelijke waardevermindering, waar huurder juist positief is over deze ontwikkeling ook gelet op de mogelijkheid tot uitbreiding;
- Relatief kleine strook voor uitbreiding fitness wat binnen de marges van het model gezocht kan worden.

Optie 2b - Efficiënt



Kenmerken:

- Bouwen op huidige parkeerplaats en deel Marijkeveld
- Behoud van huidige fitnessschool, uitbreiden naar sporthal is optioneel
- Parkeren op maaiveldniveau onder sporthal
- Hoogte sporthal circa 12 meter vanaf maaiveld
- Stichtingskosten geraamd op € 17.800.000,- incl. btw

Voordelen:

- Verder weg van fitnessschool, behoud van eigen entree fitnessschool;
- Situatie fitnessschool blijft behouden, geen hoge kosten voor nieuwbouw fitnessschool.
- Nieuwbouw mogelijk bij huidige locatie sporthal 't Spil

Nadelen:

- Extra krediet nodig voor realisatie
- Vanuit relatief ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt het minst wenselijk;
- Creëert minste groen in omgeving, ondanks extra groen door sloop gymzaal Marijkehal;
- Het Marijkeveld moet ten dele benut worden voor de nieuwbouw van de sporthal;
- Raampartij fitness zit aan zuidkant, waardoor er bij realisatie van een nieuwe sporthal een groot deel van het vrije uitzicht wordt beperkt tot (deels) uitzicht onder de sporthal door, vanwege het parkeren op maaiveldniveau. Eigenaar heeft hier bezwaar tegen, ook met het oog op mogelijke waardevermindering. Huurder is positief indien uitbreiding mogelijk is (in deze optie visueel niet meegenomen).

Optie 3 – Intrekken besluit

Kenmerken:

- Geen nieuwe sporthal op onderzoekslocatie
- Nieuwbouw van sporthal 't Spil op huidige locatie (op termijn) noodzakelijk
- Nieuwbouw van gymzaal Marijkehal op huidige locatie (op termijn) noodzakelijk
- Totale kosten naar verwachting tussen € 17.300.000,- en € 20.750.000,- incl. btw, afhankelijk van benodigde parkeeroplossing sporthal 't Spil, maar behoeft nader onderzoek

Toelichting benodigde nieuwbouw:

Renovatie van bestaande accommodaties betekent nagenoeg gelijkwaardige kosten als nieuwbouw, omdat:

- De NOC*NSF, KVLO en andere sportadviesorganen schrijven tegenwoordig een grotere zaalafmeting van gymzalen en sporthallen voor i.v.m. grotere groepen;
- Om te voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) uit het Bouwbesluit zullen in ieder geval gevels en het dak volledig moeten worden vernieuwd (inclusief extra draagkracht t.b.v. zonnepanelen);
- De bestaande draagconstructie moet daarom ook worden uitgebreid en verzwaard (wat bij een staalconstructie leidt tot problemen met de certificering van de lassen en meestal leidt tot complete vervanging draagconstructie);
- De installaties moeten voor alle ruimtes worden aangepast;
- Bij opwaardering worden ook alle andere ruimtes (kleedruimtes, verkeersruimtes, ontvangstruimte, etc.) weer volledig opgeknapt;
- Herindeling van sporthal 't Spil is wenselijk voor toename in bergruimte, vergroten zaalvloer, efficiënter ruimtegebruik, aanpassing van entree (overlast omwonenden).

Voordelen:

- Behoud van huidige situatie op en nabij Marijkeveld.

Nadelen:

- Geen uitbreiding van woningbouw mogelijk op locatie 't Spil + geen bufferlocatie beschikbaar voor eventuele herinrichting winkelcentrum 't Spil;
- Kosten nagenoeg gelijkwaardig aan opties 2a en 2b.
- Voor de renovatie/nieuwbouw van sporthal 't Spil moeten gebruikers tijdelijk worden uitgeplaatst. Hier is niet voldoende ruimte voor binnen omliggende sportfaciliteiten. Dit betekent een mogelijk risico voor het voortbestaan van verenigingen en daarmee het effectief gebruik van de (hernieuwde) sportaccommodaties.

Voorkeursvariant college van B&W

Wij vragen uw raad een keuze te maken tussen de vier voorliggende opties. Alle keuzes hebben voor- en nadelen, zoals hierboven is uiteengezet. Wij achten deze keuze een uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van uw raad. Het voorleggen van een aantal verschillende opties achten wij passend bij de (nieuwe) duale verhoudingen waarvoor in deze nieuwe bestuursperiode 2022 - 2026 gekozen is.

Het college heeft uiteraard ook zelf de voor- en nadelen van de opties op zwaarte gewogen. Bij die weging kiest het college voor optie 2a. Met name het kostenaspect en de mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie 't Spil zijn daarbij doorslaggevend geweest. Wij vragen uw raad 'dit gegeven' mee te wegen in uw totaalbeoordeling. Optie 2a heeft de voorkeur van het college boven optie 2b, vanwege het onbebouwd laten van het Marijkeveld en de betere ruimtelijke inpassing.

Ook optie 2a is niet zonder uitdagingen. Na het nemen van een keuze door uw raad kan het overleg met de eigenaar voor optie 2a door de ontstane politieke duidelijkheid mogelijk (nieuwe) kansen bieden.

Korte studie alternatieve parkeervoorziening

Vanuit de diverse overleggen met stichting Bewonersbelangen Oranjewijk en vanuit de raadsbijeenkomst voor de presentatie van de concept stedenbouwkundige modellen d.d. 15 december 2022 is gevraagd te onderzoeken of een alternatieve parkeervoorziening mogelijk is aan de Pierebaan naast huisartsenpraktijk De HOED. Dit om te onderzoeken of er sprake kan zijn van mogelijke kostenbesparing en het mogelijk terugdringen dan wel beperken van de hoogte van de nieuwe sporthal. In antwoord daarop is een korte studie gedaan naar een alternatieve locatie voor de parkeervoorziening voor de sporthal. De resultaten van deze korte studie leest u terug op pagina 63 van bijgevoegd SPvE. In de studie is nog geen rekening gehouden met een inpandige oplossing voor het bus rangeerterrein en extra parkeercapaciteit voor bijvoorbeeld de binnenstad.

Het realiseren van een parkeervoorziening (mobiliteitshub) aan de Pierebaan is ruimtelijk en kostentechnisch gezien minder wenselijk, omdat:

- er maximaal 3 meter in hoogte kan worden bespaard bij de nieuwe sporthal, waar de voetafdruk van het gebouw hetzelfde blijft;
- er een tweede groot volume nabij de sporthal gerealiseerd moet worden voor de opvang van alleen het parkeren voor de omliggende functies;
- het benodigd extra volume nog meer toe zal nemen indien er overige parkeerdruk (vanuit bijvoorbeeld de binnenstad) moet worden opgevangen;
- het ruimtelijk nadelige effect van dit extra volume niet in verhouding staat tot de beperkte winst op de ruimtelijke kwaliteit van de te ontwikkelen locatie voor de sporthal;
- de realisatie van een dergelijke mobiliteitshub (nog zonder uitbreiding opvang overige parkeerdruk Monnickendam) ongeveer 1,5 keer meer kost dan een bovengrondse parkeervoorziening onder de sporthal.

Om deze redenen is een mobiliteitshub aan de Pierebaan niet verder meegenomen in de opties in dit voorstel. Parallel aan de ontwikkeling van de sporthal wordt wel een gebiedsstudie uitgevoerd inzake mogelijke andere ontwikkelingen in de omgeving. Die ontwikkelingen moeten passend zijn in de omgeving. Combineren van deze twee projecten is niet zinvol, dit zou het proces voor de ontwikkeling van de sporthal alleen maar vertragen.

Duurzaamheid

In de basis uitgangspunten is al rekening gehouden met de BENG-eisen uit het Bouwbesluit. In aanvulling daarop zijn de volgende zaken reeds meegenomen in de getoonde stichtingskosten:

- Het bouwkundig gereed maken voor ENG: nu investeren in extra isolatie, om kostbare bouwkundige aanpassingen in de toekomst te voorkomen wanneer ENG in 2050 (of eerder) verplicht wordt;
- Extra uitstraling door bijvoorbeeld gedeeltelijk groenvoorziening tegen de gevel vanuit de grond en sedum (mossen) dak: voor betere inpasbaarheid in omgeving en draagt bij aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Naast de BENG-eisen uit het Bouwbesluit is er regionaal en gemeentelijk beleid vastgesteld inzake klimaatadaptief bouwen, waaronder:

- MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw v3.0
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland 2021-2024
- Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Waterland 2022-2027

Dit beleid gaat over de wijze waarop omgegaan moet worden met thema's als hitte, droogte, extreme regenval, gevolgen van overstromingen, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.

Verder is vanuit Rijksoverheid in 2018 de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie (CBE) opgesteld als vervolg op het Grondstoffenakkoord uit 2017 en het Rijksbrede programma 'Nederland circulair in 2050'. Op dit moment vertaalt dit zich vooralsnog in een milieuprestatie eis voor gebouwen (MPG), vastgelegd in het Bouwbesluit, welke steeds verder wordt aangescherpt. Hierbij geldt dat losmaakbaarheid van bouwmaterialen (mogelijkheid tot hergebruik), circulair bouwen (gesloten grondstoffenkringloop) en het gebruik van Biobased materialen (gebruik van biogrondstoffen) een verlaging en dus verbetering van de MPG-score betekenen.

Samengevat zijn er op het gebied van energie, klimaatbestendig bouwen en circulair bouwen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen mogelijk, bovenop de basis uitgangspunten voor de nieuwe sporthal. De mogelijke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zijn samengevoegd tot een aantal

duurzaamheidsniveaus waaruit gekozen kan worden, zie tabel hieronder. De geraamde kosten betreffen een grove benadering opgegeven door BBN adviseurs, komen bovenop de geraamde stichtingskosten en zijn inclusief 21% btw en 39% bijkomende kosten.

1. Duurzaamheid ▰	+ € 400.000
a. Volledig energieneutraal gebouw (ENG), 0 op de meter (toevoeging extra energieopwekkende installaties)	▰ Energieneutraal
2. Duurzaamheid ▰▰	+ € 900.000
a. Volledig energieneutraal gebouw (ENG), 0 op de meter (toevoeging extra energieopwekkende installaties)	▰ Energieneutraal ▰ Klimaatadaptief
b. Extra biodiversiteit door nestkastjes, bijenhotels, dak met grassen	
c. Verbeteren klimaatadaptatie additionele maatregelen gebouw (o.a. berging van regenwater tegen hittestress)	
3. Duurzaamheid ▰▰▰	+ € 1.400.000
a. Volledig energieneutraal gebouw (ENG), 0 op de meter (toevoeging extra energieopwekkende installaties)	▰ Energieneutraal ▰ Klimaatadaptief ▰ Circulair niveau 1
b. Extra biodiversiteit door nestkastjes, bijenhotels, dak met grassen	
c. Verbeteren klimaatadaptatie additionele maatregelen gebouw (o.a. berging van regenwater tegen hittestress)	
d. Losmaakbaarheid vergroten met 20% + materialenpaspoort opnemen in Madaster	
4. Duurzaamheid ▰▰▰▰	+ € 2.000.000
a. Volledig energieneutraal gebouw (ENG), 0 op de meter (toevoeging extra energieopwekkende installaties)	▰ Energieneutraal ▰ Klimaatadaptief ▰ Circulair niveau 1 ▰ Circulair niveau 2
b. Extra biodiversiteit door nestkastjes, bijenhotels, dak met grassen	
c. Verbeteren klimaatadaptatie additionele maatregelen gebouw (o.a. berging van regenwater tegen hittestress)	
d. Losmaakbaarheid vergroten met 20% + materialenpaspoort opnemen in Madaster	
e. Biobased gevelafwerking en interieur	
5. Duurzaamheid ▰▰▰▰▰	+ € 3.250.000
a. Volledig energieneutraal gebouw (ENG), 0 op de meter (toevoeging extra energieopwekkende installaties)	▰ Energieneutraal ▰ Klimaatadaptief ▰ Circulair niveau 1 ▰ Circulair niveau 2 ▰ Circulair niveau 3
b. Extra biodiversiteit door nestkastjes, bijenhotels, dak met grassen	
c. Verbeteren klimaatadaptatie additionele maatregelen gebouw (o.a. berging van regenwater tegen hittestress)	
d. Losmaakbaarheid vergroten met 20% + materialenpaspoort opnemen in Madaster	
e. Biobased gevelafwerking en interieur	
f. Biobased constructie sporthal (hout)	

Voorkeursvariant college van B&W

Het college is van mening dat duurzaamheidsniveau 3 voldoende bijdraagt aan de doelstellingen in landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid. Het verhogen van duurzaamheid vraagt om een extra investering. In het geval van het realiseren van een Energie Neutraal gebouw kan de investering volgens BBN adviseurs binnen 5 tot 8 jaar worden terugverdiend, waardoor een dergelijke maatregel hoge aanbeveling verdient. Door het toevoegen van extra biodiversiteit en verbeteren van klimaatadaptatie wordt voldaan aan de doelstellingen uit de door de gemeente Waterland ondertekende uitvoeringsagenda's voor klimaatadaptatie en MRA Basisveiligheid Klimaatbestendig Bouwen. Bovendien dragen deze maatregelen bij aan goede inpassing in de (natuurrijke en groene) omgeving en ruimtelijke kwaliteit. Circulair bouwen is de toekomst. Met duurzaamheidsniveau 3 wordt een goede basis gelegd

hiervoor. Idealiter wordt dit uitgebreid tot aan duurzaamheidsniveau 5: meer circulair betekent een nog lagere impact op het milieu. Vanuit het college is hiervoor niet gekozen, gezien de benodigde extra financiering en het (nu nog) ontbreken van wetgeving of vastgesteld gemeentelijk beleid op dat vlak. Dit beleid is op landelijk en regionaal niveau wel in ontwikkeling. Indien uw raad kiest voor niveau 5, kan deze investering worden gezien als voorschot hierop.

Concept raadsbesluit
Op dit moment is nog geen concept besluit toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Deze wordt aangeleverd na de beleidsvoorbereidende vergadering als er meer duidelijk is over de opties en niveaus die een grote kans maken op een raadsmeerderheid.

Argumenten
1.1 Het stedenbouwkundig programma is het resultaat van het onderzoek afgelopen periode
Op basis van interviews met toekomstig gebruikers is door adviesbureau Sport & Ruimte een bezettingsprogramma voor de nieuwe sporthal opgesteld. Op basis van dit programma en landelijke richtlijnen zijn door BBN adviseurs per optie ruimtestaten opgesteld die onderdeel zijn van een concept ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen. Stedenbouwkundig bureau Flux Architecture heeft de ruimtestaten en de uitgangspunten benoemd in de inleiding van dit advies vervolgens als basis gebruikt voor uitwerking van de stedenbouwkundige modellen in het SPvE. Hierbij zijn de geïnventariseerde zorgen, wensen en eisen vanuit de directe omgeving gebruikt om de modellen verder te optimaliseren. De ruimtestaten en het SPvE leest u respectievelijk in bijlage 2 en 3.

3.1 & 5.1 Nu een besluit nemen geeft duidelijkheid richting belanghebbenden
Een uitspraak van de raad vereenvoudigd mogelijk het overleg met omwonenden en de eigenaar/huurder van de fitnessschool, doordat helderheid is verkregen over de toekomstige ontwikkeling. Er kan worden gewerkt naar een ontwerp bestemmingsplan en een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen, waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft om wensen en eisen van belanghebbenden op te nemen in de stukken. Zodra u een besluit voor nieuwbouw op de beoogde locatie heeft genomen, kan een start worden gemaakt met het voorbereiden en organiseren van (verdere) inspraak op het te maken bestemmingsplan en kan worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot eventuele uitbreiding van de fitnessschool.

Kanttekeningen
1.1 Nieuwbouw zeer gewenst, maar op de beoogde locatie niet door iedereen omarmt
De gekozen locatie voor ontwikkeling van een nieuwe sporthal blijft weerstand oproepen bij direct omwonenden en de eigenaar van de fitnessschool. Zij vrezen voor toename in drukte, afname in vrij uitzicht en waardevermindering van hun panden, waar de gemeente juist kansen ziet voor opwaardering van die locatie en uitbreidingsmogelijkheden voor de fitnessschool. In de stedenbouwkundige modellen is vanuit dat aspect ook gezocht naar een inpassing waarbij zo ver mogelijk van de woningen wordt gebouwd, er meer groen voor in de plaats komt, en waarbij is gekeken hoe binnen die kaders de fitnessschool ook mogelijk kan uitbreiden. Bovendien wordt met realisatie van een nieuwe moderne sporthal ook voldaan aan de lang gekoesterde wens vanuit sportverenigingen. Met een nieuwe sporthal kan er weer op niveau veilig worden gesport, waarbij de nieuwe accommodatie hopelijk zal leiden tot een toename in het aantal sportbeoefenaars in de gemeente. Het college streeft ernaar belanghebbenden goed te blijven betrekken in de plannen. Dat gaat soms niet geheel naar wens van iedereen, maar de insteek blijft onverminderd hetzelfde: om samen naar een mooi resultaat toe te werken.

Financiële toelichting
Hieronder is een overzicht gegeven van de effecten op de begroting per optie en per duurzaamheidsniveau. Omdat bij optie 3 nader onderzoek nodig is, is nu een inschatting van de mogelijke kosten gemaakt, waarbij van zowel het ingeschatte minimale en maximale bedrag het effect op de begroting is weergegeven.

Omschrijving	Totaal bedrag investering	Extra benodigd	Effect op begrotingsjaar					
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
In huidige begroting*	10.585.000						-280.503	-280.106
Optie 1								
Investering	26.000.000	15.415.000					0	-385.375
		3,27%					-252.035	-504.071
Optie 2a								
Investering	17.800.000	7.215.000					0	-180.375
		3,27%					-117.965	-235.931
Optie 2b								
Investering	17.800.000	7.215.000					0	-180.375
		3,27%					-117.965	-235.931
Optie 3								
Extra investering Sporthal	17.325.000	6.740.000					0	-168.500
		3,27%					-110.199	-220.398
Extra investering Sporthal	20.750.000	10.165.000					0	-254.125
		3,27%					-166.198	-332.396
1. Duurzaamheid		400.000					0	-10.000
		3,27%					-6.540	-13.080
2. Duurzaamheid		900.000					0	-22.500
		3,27%					-14.715	-29.430
3. Duurzaamheid		1.400.000					0	-35.000
		3,27%					-22.890	-45.780
4. Duurzaamheid		2.000.000					0	-50.000
		3,27%					-32.700	-65.400
5. Duurzaamheid		3.250.000					0	-81.250
		3,27%					-53.138	-106.275

* = dit was nog zonder de huidige hogere rente
NB: de huidige meerjarenbegroting 2023 loopt tot 2026, de kolom 2027 komt voor het eerst in de begroting 2024, de kolom 2028 in de begroting 2025. Voor de berekening van de rente is uitgegaan van de rente op de laatst aangetrokken lening, de hoogte van de rente fluctueert dagelijks.

De geraamde stichtingskosten zijn inclusief:
- 39% bijkomende kosten, waarvan 15% onvoorzien**;
- 15% stijging prijspeil tot aan start bouw 2025, vanaf februari 2022***;
- 21% btw;
- Sedum dakbedekking 50% van dak;
- incidenteel groen accenten gevel;
- geïntegreerd fietsparkeren;
- nadere planuitwerking;
- nazorgkosten;
- bouwleges 2,53%;
- BENG-maatregelen + ENG-gebouwschil;
- honoraria externe adviseurs/directievoering etc.;

- inrichting openbare ruimte.

En exclusief:
- oplaadpunten elektrische auto's (in verband met brandveiligheidseisen, waaronder sprinklerinstallatie);
- bodemsanering (geen eerste indicatie van ernstige vervuilingen);
- eventuele schadeloosstelling huurder fitness tijdens bouwwerkzaamheden (bij bijv. optie 1);
- kunst 1% over bouwkosten (ovz);
- verhuiskosten (ovz);
- eventuele tijdelijke huisvesting sporters (doel is behoud van Marijkehal tijdens bouw);
- sloopkosten Marijkehal (in beheerplan).

**= Omwille van financiële zekerheid is ten opzichte van eerder gedeelde prognoses nu een post van 15% onvoorzien opgenomen in plaats van 10%. De 5% extra onvoorzien dient voor de bestemmingsplanprocedure (waaronder mogelijk benodigde watercompensatie) en extra inpassing omgeving.

***= Dit betreft een inschatting van twee verschillende bouwkostenbureaus, welke zijn gegeven op basis van huidige marktontwikkelingen en landelijke prognoses. Op dat vlak kunnen echter door niemand harde voorspellingen worden gedaan en garanties worden afgegeven. Met 15% extra krediet acht het college vooralsnog veilig te zitten qua benodigde financiën.

Onderbouwing kostentoename
Ten opzichte van het vastgestelde krediet in maart 2021 (203-525) is sprake van een toename in kosten. Hieronder is een opsomming van zaken gegeven die hiertoe hebben geleid.

- De globale raming bij raadsvoorstel (203-485) betreft een eerste indicatie van kosten:
    - Onderzoek ontwikkeling sporthal nog nodig en afhankelijk van besluit raad
    - Indicatie realisatiekrediet is wel reeds opgenomen in begroting, om dekking zoveel mogelijk te garanderen
- Onderbouwing kostenstijging:
    - Algemeen:
        - Verhitte markt heeft effect op gehele prijsontwikkeling
        - Toename in materiaal- en loonkosten
        - Prijsstijging tot aan bouw nu meegenomen in stichtingskosten (schatting)
        - Verhoging in percentage Algemene Bouwplaats Kosten (ABK)
        - Nadere planuitwerking van schetsontwerp naar definitief ontwerp nu meegenomen
        - BENG-eisen inmiddels verplicht en nu meegenomen
        - 5% extra onvoorzien opgenomen voor bestemmingsplanprocedure, mogelijke watercompensatie en extra inpassing in omgeving
    - Sporthal:
        - Project-specifieke uitgangspunten i.p.v. gemiddelde conform kengetallen
    - Parkeergarage:
        - Toename van parkeerplekken (60 pp. als uitgangspunt, nu 100 pp. berekend)
        - Project-specifieke uitgangspunten i.p.v. gemiddelde conform kengetallen
            - Hoog grondwaterpeil

Aanbestedingsstrategie: Design & Build
Vanaf de start van het project is de insteek geweest zorgvuldig te onderzoeken welke aanbestedingsstrategie het beste past bij de realisatie van een nieuwe sporthal. Met het oog op recente ontwikkelingen zoals De Havenrakkers wordt de noodzaak voor een dergelijke aanpak alleen maar urgenter. BBN Adviseurs heeft daarom op verzoek van het projectteam een workshop aanbesteding sporthal georganiseerd voor de interne stuurgroep. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage 4 gevoegd bij dit advies. In het verslag wordt ook een toelichting gegeven op de beschikbare aanbestedingsvormen.

Feit is dat bij elk project afzonderlijk gekeken moet worden welke strategie daar het beste bij past. Er is geen sprake van een gouden formule, elke contractvorm heeft zo zijn voor- en nadelen, waarbij het de vraag is welke aspecten het zwaarst wegen. Tijdens de workshop kwamen twee contractvormen als favoriet bij de aanwezigen naar voren: Bouwteam Ontwerp en Aannemingsovereenkomst (O&A) en Design & Build (D&B). BBN heeft daarom in het verslag een vergelijking van de twee contractvormen opgenomen, zodat de stuurgroep vervolgens een consensus kon bereiken. Kort samen gevat worden beide contractvormen landelijk evenveel toegepast bij gelijke projecten als de sporthal. O&A geeft meer invloed van opdrachtgever op het ontwerp, waarbij D&B (nog) meer financiële zekerheid geeft doordat de verantwoordelijkheid (en bijbehorende risico's) voor het ontwerp bij de aannemer wordt gelegd. Gezien de tegenvallers bij andere recente projecten in gemeente Waterland is vanuit de stuurgroep het aspect 'zekerheid in kosten' het zwaarst gewogen. Vandaar dat de voorkeur is uitgegaan naar D&B.

Zoals hierboven aangegeven heeft elke contractvorm zijn voor- en nadelen. Bij de keuze voor D&B is het van belang de volgende eigenschappen van deze contractvorm in acht te nemen:

- D&B vereist een uitgebreid ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen, het is uitdagender (maar niet onmogelijk) om met teksten en vlekkenplannen de gedeelde uitgangspunten te verwoorden;
- Met de aanbesteding voor D&B kan pas gestart worden zodra er een definitief bestemmingsplan is afgegeven, vanwege het risico dat wijzigingen vanuit een bestemmingsplanprocedure hoge meerkosten met zich meebrengen;
- Bij een gefixeerde prijs (wat bij D&B het geval is) wordt door inschrijvers veel risico ingebouwd in de offertes, wat kostenverhogend werkt. Door bij de uitvraag op te nemen dat de gemeente de kosten van prijsstijgingen op basis van landelijke bouwkostendata (BDB-index) op zich neemt, voelen inschrijvers meer zekerheid om voordeliger aan te bieden;
- Zodra de opdracht is afgegeven voor een D&B-contract, is het niet meer mogelijk de uitgangspunten voor het ontwerp wezenlijk te wijzigen (onder meer op basis van vernieuwde politieke inzichten c.q. uitgangspunten);
- Inspraak vanuit belanghebbenden is op georganiseerde momenten nog steeds mogelijk. Daarnaast wordt gedacht aan het mede beoordelen bij de selectie van de inschrijvers. Dit behoeft nog nadere uitwerking.

SPUK Sport
De Specifieke Uitkering Stimulering Sport (SPUK Sport) biedt kansen op het gebied van eventueel te verkrijgen subsidies. Deze regeling heeft echter veel onzekere factoren. Zo is het voorbestaan van de subsidie onzeker, deze wordt jaarlijks 'geëvalueerd'. Ook is niet zeker of subsidie wordt toegekend en is dit afhankelijk van het totaal aantal aanvragen en er is sprake van een landelijk maximum budget. Indien het subsidiebedrag van alle aanvragen het maximum budget overschrijdt wordt het beschikbare budget evenredig verdeeld over alle aanvragen. Ook is het aandeel wat bestemd is voor bewegingsonderwijs scholen niet subsidiabel, wat in mindering moet worden gebracht bij de aanvraag. Dit aandeel is ongeveer 50%. Daarnaast moet de subsidie worden aangevraagd in het jaar dat de uitvoering van de bouw plaatsvindt. De maximaal toe te kennen subsidie is 17,5% van het daadwerkelijk geïnvesteerde subsidiabele bedrag. Kortom, een mogelijke besparing op de investering, maar met veel onzekerheden. Aangezien niet met volledige zekerheid kan worden uitgegaan van uitkering van subsidie is het mogelijke effect hiervan niet meegenomen in het financiële overzicht.

Communicatie
Tegelijkertijd met het versturen van dit raadsvoorstel is een persbericht uitgegaan met informatie over

dit voorstel en de procedure van de raad. Daarnaast staan er meerdere informatiebijeenkomsten in juli en augustus gepland voor bewoners en toekomstig gebruikers, zodat zij voldoende gelegenheid hebben kennis te nemen van het voorstel en hier vragen over te stellen. Op deze wijze worden belanghebbenden optimaal gefaciliteerd om (met kennis van zaken) desgewenst zich te richten tot de raad.

Vervolgproces
Afhankelijk van de keuze van de raad kan na besluitvorming worden gestart met:

- Bestemmingsplanprocedure
- Uitwerking nadere participatie
- Vervolg geven aan overleg met omwonenden en onderhandelingen fitness
- Uitwerken van ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (deze dient als basis voor de aanbesteding van het D&B contract)
- Voorbereiden van aanbesteding D&B

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Ruimtestaten per variant
2. Stedenbouwkundig Programma van Eisen
3. Notitie workshop aanbesteding sporthal

Bijlage 1 - Onderzoekslocatie

