Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
11 juli 2023

Agendapunt

Nummer
23int06121

Onderwerp
Sport- en kindcentrum Borne-West

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad besloten niet verder te gaan met het project 't Wooldrik op basis van het Technische Ontwerp en hiervoor geen extra krediet beschikbaar te stellen. Aanleiding van dit besluit was enerzijds dat de projectkosten aanzienlijk hoger waren dan door de gemeenteraad beschikbaar gestelde financiële middelen. Anderzijds werd het toen voorliggende ontwerp gekenmerkt door grote financiële en technische risico's, waardoor het zéér aannemelijk was dat er grote kostenoverschrijdingen gedurende de bouwfase zouden optreden. Al met al was het onmogelijk om de garantie te geven dat het project binnen het gestelde budget en tijd en met de gewenste kwaliteit zou kunnen worden opgeleverd. Doorgaan met het ontwerp was maatschappelijk gezien een onverantwoorde beslissing.

De raad heeft het college van B&W opdracht gegeven om op hoofdlijnen drie denkrichtingen uit te werken en voor het zomerreces een concreet voorstel van de voorkeursdenkrichting ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Met dit voorstel worden denkrichtingen aan u voorgelegd en wordt de marsroute geschetst om zo snel mogelijk tot een sport- en kindcentrum in Borne-West te komen.

1 Inleiding

Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad besloten niet verder te gaan met het project 't Wooldrik op basis van het Technische Ontwerp en hiervoor geen extra krediet beschikbaar te stellen. Bovendien heeft de raad het college van B&W opdracht gegeven om op hoofdlijnen drie denkrichtingen uit te werken en voor het zomerreces een concreet voorstel van de voorkeursdenkrichting ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Aanleiding van dit besluit was enerzijds dat de projectkosten aanzienlijk hoger waren dan door de gemeenteraad beschikbaar gestelde financiële middelen. Anderzijds werd het toen voorliggende ontwerp gekenmerkt door grote financiële en technische risico's, waardoor het zéér aannemelijk was dat er grote kostenoverschrijdingen gedurende de bouwfase zouden optreden. Zo moest een flink aantal zaken van het

ontwerp nog verder worden uitgewerkt. Onduidelijk was of voor deze aanpassingen en/of hiaten voldoende financiële dekking was.

Ook moest het nieuwe complex op een kwalitatief goede wijze worden geïntegreerd met het bestaande zwembad en sporthal 2. Zowel bouwkundig als installatietechnisch zou het één gebouw moeten worden. Deze integratie brengt grote technische en dus financiële risico's met zich mee. Daar komt bij dat beide bouwdelen andere levensverwachtingen hebben. De nieuwbouw gaat uit van een horizon van 40 jaar, terwijl het zwembad over 15 jaar aan het einde van de technische levensduur zit. Dit zou betekenen dat na 15 jaar weer een ingrijpende verbouwing zal moeten plaatsvinden.

De aannemer heeft aangegeven het restant van de werkzaamheden uit projectdeel 1 (peuterbad), niet contractueel in projectdeel 2 te willen regelen. Er waren gerede twijfels of de integratie binnen het daarvoor gestelde budget kon worden uitgevoerd en of de installaties na oplevering wel goed functioneren. Te meer omdat bij projectdeel 1 bij de oplevering veel opleverpunten zijn geconstateerd waarvan enkele nog niet zijn opgelost. Andere risico's waren onder andere de strengere eisen van de brandweer, waardoor een andere dakopbouw en een duurdere brandmeldinstallatie noodzakelijk waren, en het aantreffen van asbest in de fundatie bij de sloopwerkzaamheden en het aantreffen van bodemverontreiniging.

Al met al was het onmogelijk om de garantie te geven dat het project binnen het gestelde budget en tijd en met de gewenste kwaliteit zou kunnen worden opgeleverd. Doorgaan met het ontwerp was maatschappelijk gezien een onverantwoorde beslissing.

Het besluit van de gemeenteraad heeft grote impact op zowel het onderwijs als de sportbeoefening in de gemeente Borne. De basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof zijn nodig aan vervanging toe. De situatie is hier ondertussen nijpend. De huidige gebouwen voldoen zowel technisch als functioneel niet meer aan de eisen van hedendaags onderwijs en zijn aan het einde van hun levensduur. De afgelopen jaren heeft Stichting Brigantijn al veel moeten investeren om beide locaties open te houden. Stichting Brigantijn heeft meerdere malen aangegeven zich ernstig zorgen te maken over een goede afloop van het proces. Daarom heeft Stichting Brigantijn de sterke voorkeur uitgesproken de voorbereiding en bouw van het nieuwe kindcentrum zelf te willen uitvoeren. Het kindcentrum moet tevens plaats bieden voor kinderopvang Duimelot en de samen-naar-school-klas van Stichting KidsVooruit.

Ook voor het verenigingsleven is sprake van een nijpende situatie. Het niet doorgaan van het project heeft grote impact op de diverse sportverenigingen. Hal 1 en het sportcafé waren vanwege de voorgenomen bouw reeds ontmanteld. Er zijn veel klachten over de blaashal. De vloer is te hard en leidt tot blessures. Bovendien worden toiletten en kleedruimten gemist. Bij de verenigingen is geïnventariseerd welke knelpunten zij ervaren. Door de projectgroep is een plan uitgewerkt om deze knelpunten zo adequaat mogelijk op te lossen. De investering voor het oplossen van deze knelpunten wordt behandeld in een separaat raadsvoorstel.

Het is daarom essentieel dat er voor beide een goede en snelle oplossing komt in Borne-West. Voor een financieel beheersbaar project was het noodzakelijk dat het project teruggaat naar de tekentafel. Conform de opdracht van de raad zijn de afgelopen weken de volgende denkrichtingen op hoofdlijnen uitgewerkt:

A. 't Wooldrik met zwembad, sport en kindcentrum;
B. 't Wooldrik met zwembad, sport met alternatief programma en kindcentrum;
C. Zwembad en sport op 't Wooldrik, kindcentrum op een alternatieve locatie.

Naast de bovenstaande drie denkrichtingen is vanuit financiële overwegingen ook een vierde denkrichting uitgewerkt. Deze denkrichting D gaat uit van denkrichting C, maar kent een alternatief sportprogramma dat vergelijkbaar is met het sportprogramma uit denkrichting B.

De visie en ambitie van project 't Wooldrik hebben in alle denkrichtingen als basis gefungeerd, te weten dat Sportpark 't Wooldrik een plek is voor sport, ontwikkeling, beweging, ontmoeting, verbinding en participatie. Het is een plek waar dagelijks vele sporters, recreanten en vrijwilligers samenkomen. De faciliteiten van 't Wooldrik dienen geschikt te zijn voor zowel de wedstrijd- als de breedtesport, van getalenteerde sporter tot en met de sporter met een beperking. Ook is er aandacht voor de gebieden binnen het Sociaal Domein zoals welzijn, zorg, onderwijs, inburgering en sociale activering.
Deze visie is samen met alle verenigingen, het onderwijs en andere partners tot stand gekomen, waarbij gedurende het gehele traject brede participatie heeft plaatsgevonden.

Met dit voorstel worden de diverse denkrichtingen aan u voorgelegd en wordt de marsroute geschetst om zo snel mogelijk tot een sport- en kindcentrum in Borne-West te komen.

2 Beoogd resultaat

1. De realisatie van een nieuw sportcomplex op sportpark Borne-West, inclusief het autonoom maken van zwembad 't Wooldrik.
2. De realisatie van een nieuw kindcentrum met basisschool, een kinderopvangorganisatie en samen-naar-school-klas op de huidige locatie van basisschool Jan Ligthart.

3 Argumenten

3.1 Haalbaarheidsstudie vormt de basis voor besluitvorming.
Slangen+Koenis architecten heeft onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de diverse denkrichtingen. Uitgangspunt hierbij is dat het nieuwe sportcomplex functioneel, duurzaam en kostenefficiënt is. Het nieuwe sportcomplex moet daarbij geheel ten dienste staan van de sporters. Een gebouw zonder overbodige franje. Uitgaande van het oorspronkelijke programma is onderzocht op welke wijze het sportprogramma zo veel mogelijk kan worden geoptimaliseerd. Dit met het doel om een zo'n compact en efficiënt mogelijk sportcomplex te ontwerpen om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden.

Voor het beheersen van de risico's zijn voor de studie een tweetal randvoorwaarden meegegeven:
a. nieuwbouw sportcomplex los van het zwembad;
b. slopen (en eventueel vervangen) van hal 2.

Ad a. Nieuwbouw sportcomplex los van het zwembad
Door de nieuwbouw los te koppelen van het zwembad worden integratierisico's weggenomen. Dit betekent een snellere en eenvoudiger fasering en bouwperiode met minder risico's. Voor het autonoom maken van het zwembad is een separaat plan opgesteld. De werkzaamheden voor het autonoom maken van het zwembad kunnen dit najaar reeds worden gestart.

Ad b. Slopen (en eventueel vervangen) van hal 2
Hal 2 zou worden geïntegreerd in het oorspronkelijke plan. Echter de hal verkeerd in een matige (installatie-)technische conditie en is slecht geïsoleerd. De constructie van de hal is niet geschikt voor het plaatsen van PV-panelen. De investeringskosten voor de renovatie en verduurzamen wegen niet op tegen de geringe boekwaarde die nog op de hal zit. Bovendien betekent het loskoppelen van de nieuwbouw, zoals beschreven in het voorgaande punt, dat deze hal autonoom moet worden gemaakt. Dit vraagt om

relatief hoge investeringen in bijvoorbeeld toegankelijkheid en veiligheid. Vanuit bedrijfsvoering is het wenselijk en goedkoper om de zaalsporten onder één dak te huisvesten. Daarom is er voor gekozen om vervanging van hal 2 mee te nemen als uitgangspunt in de studie.

De voor- en nadelen, kansen en risico's van denkrichtingen zijn met elkaar vergeleken en getoetst aan de visie ''t Wooldrik, meer dan een sportpark'. In de onderstaande tabel zijn de volgende denkrichtingen getoetst aan meerdere criteria:

A. 't Wooldrik met zwembad, sport en kindcentrum;
B. 't Wooldrik met zwembad, sport met alternatief programma en kindcentrum;
C. Zwembad en sport op 't Wooldrik, kindcentrum op de locatie Jan Ligthart;
D. Zwembad en sport met alternatief programma op 't Wooldrik, kindcentrum op de locatie Jan Ligthart.

Criterium	A	B	C	D
Synergie sport en onderwijs	+/+	+/+	-/-	-/-
Programma sport	+/0	-/0	+/0	-/0
Toekomstbestendigheid	-/-	-/-	+/+	+/+
Ruimtelijke kwaliteit	-/-	0/-	+/+	+/+
Bestemmingsplan	-/-	-/-	-/+	-/+
Snelheid in planontwikkeling	-/-	-/-	0/+	0/+
Risico's	-/-	-/-	0/+	0/+
Financiën	-/+	0/+	-/+	0/+

Verklaring wegingsfactoren: Sportcentrum / Kindcentrum

Alles overwegende komt denkrichting D naar voren als meest reële scenario.

3.2 Denkrichting A en B doen het meest recht aan de visie voor 't Wooldrik.

Vanuit de visie ''t Wooldrik, meer dan een sportpark' is het realiseren van alle functies op sportpark 't Wooldrik het meest wenselijk. Aangezien zowel de sport als onderwijsfunctie bij elkaar op dezelfde locatie worden gerealiseerd, kan met denkrichting A en B het beste tegemoet worden gekomen aan de visie. Door de synergie tussen sport en onderwijs zijn dit optimale scenario's voor preventie en andere maatschappelijke doelstellingen. In denkrichtingen C en D, waarbij het kindcentrum op de Jan Ligthart locatie is gesitueerd, zal de synergie tussen sport en onderwijs vooral in de samenwerking moeten worden gezocht. Dit doet afbreuk aan de gedachte achter de visie.

Ander voordeel van het fysiek situeren van de sport en onderwijsfunctie op locatie 't Wooldrik is dat in het openbaar gebied dubbelgebruik van functies mogelijk is. Hierbij kan onder ander worden gedacht aan parkeren, fietsenstallingen, trapveldje / Cruyff Court, Kiss and Ride, etc.

3.3 Denkrichting A en C hebben een optimaal sportprogramma.

Alle scenario's gaan – conform het oorspronkelijke programma – uit van (vervangende) nieuwbouw voor sportcomplex 't Wooldrik. Uitgangspunt hiervoor is het vastgestelde Programma van Eisen, te weten een wedstrijdhal, een multifunctionele sporthal voor trainingen, wedstrijden en bewegingsonderwijs, een zaal voor dans- en vechtsport, een indoor beachhal, een krachthonk, een sportcafé, fysiotherapie en kantoren. Daarnaast zijn er buiten beachvelden.

Nieuw is dat hal 2 wordt gesloopt vanwege de matige (installatie-)technische conditie, slechte isolatie en de hoge kosten om de hal adequaat te verduurzamen. Om te voldoen aan de vraag vanuit de verenigingen wordt in denkrichting A en C uitgegaan van (gedeeltelijke) vervanging van de hal door middel van het

toevoegen van een extra zaaldeel aan de toekomstige wedstrijdhal. In denkrichting B en D wordt het verlies van hal 2 gecompenseerd door het optimaliseren van de toekomstige wedstrijdhal. De wedstrijdhal wordt hiervoor niet in twee, maar in drie delen opgedeeld. Op deze manier worden in het nieuwe complex in totaal zes zaaldelen gecreëerd zonder hier vierkante meters aan toe te voegen, hetgeen kosten bespaart.

3.4 Een indoor beachhal heeft regionale aantrekkingskracht en draagt bij aan exploitatie.
Beachsporten zijn een snel groeiende tak van sport. Een tak van sport die vooral de jeugd en jongeren aanspreekt. Webton Beach Twente is het eerste en grootste beachsport centrum in de regio Twente. De verwachting is dat een indoor beachhal niet alleen (nieuwe) verenigingen en sporters aantrekt, maar ook dat jongeren langer zullen blijven sporten.

Door een multifunctionele indoor beachhal in het sportcomplex te realiseren ontstaat er een unieke functie met regionale aantrekkingskracht. Op dit moment zou het de enige indoor beachhal in de regio zijn. Door deze unieke functie kunnen marktconforme tarieven worden geheven, hetgeen op een positieve wijze bijdraagt aan de exploitatie en overige sporten betaalbaar houdt. De beachhal wordt multifunctioneel ingericht. Dit houdt in dat mocht blijken dat over een aantal jaren het succes van beachsporten toch niet doorzet, er eenvoudig een vaste sportvloer in gerealiseerd kan worden waardoor de hal geschikt is voor conventionele zaalsporten en onderwijs.

3.5 De kavel 't Wooldrik is fysiek te klein om alle gewenste functies ruimtelijk optimaal te huisvesten.
In de ruimtelijke studie is onderzocht op welke wijze de kavel 't Wooldrik het beste kan worden ingedeeld. De studie gaat uit van de gedachte dat het sportpark in de toekomst gaat fungeren als een echt park. Een park waarin de inwoners van Borne-West een ommetje kunnen maken, elkaar kunnen ontmoeten en waar men buiten kan sporten, spelen en bewegen. Doordat bezoekers in aanraking komen met de diverse sporten, wordt men gestimuleerd om te bewegen. Het gebied leent zich tenslotte ook goed voor diverse buitensporten.

Vanuit deze optiek is getracht alle functies uit het oorspronkelijke programma zo goed mogelijk ruimtelijk in te passen. Geconcludeerd moet worden dat, zelfs met een compact sportcomplex en tweelaags Kindcentrum, het niet mogelijk is om alle gewenste functies op een ruimtelijk acceptabele wijze in te passen. Denkrichting A valt hiermee in ieder geval af. Om alle functies te huisvesten is in alle gevallen een concessie in het sportprogramma noodzakelijk.

3.6 Denkrichting B is niet toekomstbestendig vanwege ontbreken uitbreidingsmogelijkheden.
In denkrichting B is het sportprogramma geoptimaliseerd. De (gedeeltelijke) vervanging van hal 2 wordt gecompenseerd door het optimaliseren van de toekomstige wedstrijdhal. De wedstrijdhal wordt niet in twee, maar in drie delen opgedeeld. Het is daardoor mogelijk om zowel sport als kindcentrum op de locatie te situeren. Echter gelet op de beschikbare ruimte is er in de toekomst geen ruimte beschikbaar voor eventuele uitbreidingen van het kindcentrum en/of sportcomplex. Vanuit robuustheid en toekomstbestendigheid is deze denkrichting derhalve niet wenselijk. Daar komt nog bij dat, doordat de kavel intensief wordt bebouwd, er onvoldoende ruimte is voor buitenspelen, een groene inpassing van het gebied en parkeren.

3.7 Denkrichting C en D bieden mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden sport.
Door het nieuwe sportcomplex op een slimme manier op de kavel te situeren ontstaan er mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding van de sport. Hierbij kan worden gedacht aan nieuwbouw van het zwembad. Op basis van de huidige inzichten wordt de technische levensduur van het zwembad ingeschat op circa 15

jaar. Dit betekent dat over een jaar of 10 de politieke discussie gaat ontstaan of het zwembad moet worden vervangen en zo ja, waar deze dan moet worden teruggebouwd. Door in de huidige planvorming ruimte te reserveren wordt geanticipeerd op een eventuele toekomstige uitbreiding van het sportcomplex met een zwembad. Het zwembad kan dan tegen relatief beperkte kosten worden gerealiseerd, omdat het zwembad gebruik kan maken van de centrale receptie, horeca en kantoren. Uiteraard kan het sportcomplex tegen die tijd met andere functies worden uitgebreid, bijvoorbeeld met een extra sporthal.

3.8 Kindcentrum op de locatie Jan Ligthart is toekomstbestendig.
De locatie Jan Ligthart is voldoende van omvang om een modern kindcentrum met buitenspelen en extra parkeerplaatsen, in te passen. Bovendien zijn op die locatie nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden om in de toekomst te kunnen uitbreiden. Daarbij is het van belang dat het kindcentrum midden in haar voedingsgebied zit en het voorzieningenniveau in de wijk hiermee ook op niveau blijft. Daarmee is een kindcentrum op de locatie Jan Ligthart het meest robuust en toekomst bestendig.

3.9 Denkrichting C en D bieden de meeste ruimtelijke kwaliteit.
Door het kindcentrum niet op 't Wooldrik te realiseren kan het sportcomplex optimaal op de kavel worden ingepast. Deze denkrichtingen bieden volop kansen voor een groene en klimaatadaptieve invulling. Het is zelfs mogelijk om rondom het sportcomplex, in een groene setting, een 'beweegpark' te realiseren met buitensportvoorzieningen, speelveldje, running track of celestics elementen, etc.

3.10 Kindcentrum op de locatie Jan Ligthart heeft de minste risico's en kan 'snel' worden gerealiseerd.
Gezien de nijpende situatie voor sport en het onderwijs is het noodzakelijk dat de plannen voor een nieuw sportcomplex en kindcentrum in één keer goed op de snelst mogelijk wijze worden ontwikkeld. Vanuit deze optiek gezien zijn denkrichting C en D het meest wenselijk. Dit is met name gelegen in het feit dat voor ontwikkelingen op sportpark 't Wooldrik een nieuwe bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Voor het oorspronkelijke plan was namelijk een 'maatwerk'-bestemmingsplan opgesteld. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure betekent het risico op bewaren vanuit de buurt. Bij een eventuele beroepsprocedure kan een vertraging van 1 à 2 jaar optreden.

Voor een kindcentrum op de locatie Jan Ligthart is herziening van het bestemmingsplan niet nodig. De locatie Jan Ligthart is bestemd als 'Maatschappelijk' en is voorzien van een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage 75% en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Een nieuw kindcentrum kan daarmee binnen de vigerende bestemming worden gerealiseerd, waardoor een bestemmingsplanherziening niet nodig is. Er hoeft slechts een omgevingsvergunning te worden verleend. Het kindcentrum op de locatie Jan Ligthart kan daarmee relatief snel worden gerealiseerd.

Een ander voordeel voor een kindcentrum op de Jan Ligthart is dat in de ontwerpfase geen afstemming nodig is tussen de twee gebouwen. Immers, indien wordt uitgegaan van realisatie op locatie 't Wooldrik, moeten de gebouwen vanwege de onderlinge samenhang en relaties zorgvuldig worden gepositioneerd en qua uitstraling en materialisering op elkaar worden afgestemd. Uiteraard is dit mogelijk, maar het afstemmen tussen de twee architecten en de stadsbouwmeester kost tijd.

Voor het nieuwe sportcomplex is een herziening wel aan de orde. Omdat voor het oorspronkelijke plan een 'maatwerk'-bestemmingsplan is vastgesteld, is het niet mogelijk om het nieuwe sportcomplex op basis van het huidige bestemmingsplan te realiseren.

3.11 Denkrichting B en D zijn financieel het meest acceptabel.

Uitgaande van het gewenste programma is Slangen+Koenis architecten gevraagd een footprint voor een zo'n compact en efficiënt mogelijk sportcomplex te ontwerpen. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is hiermee circa 700 m2 geoptimaliseerd. Alle denkrichtingen zijn financieel doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een realistische raming op basis van recente bouwkosten (prijspeil mei 2023), waarbij risico's zoveel mogelijk in kaart zijn gebracht en afgeprijsd. Er wordt rekening gehouden met een post voor onvoorziene omstandigheden.

In de onderstaande tabel worden de totale investeringskosten voor elke denkrichting gegeven. De bouwkosten liggen onder het bouwkostenniveau van het oorspronkelijke plan. Echter doordat er nieuwe ontwerpen moeten worden gemaakt en er vertraging is ontstaan wordt de kostenreductie teniet gedaan. Hoewel de risico's nu beter financieel kunnen worden beheerst, moet worden geconcludeerd dat door de hoge bouwkosten en inflatie alle scenario's nog ver boven het oorspronkelijk afgegeven krediet uitkomen. Daarom is vanuit financiële overwegingen nog een vierde denkrichting uitgewerkt, waarbij sporthal 2 wel wordt gesloopt maar niet wordt vervangen. Deze variant is circa € 1,5 miljoen goedkoper, dan wanneer wordt uitgegaan van het oorspronkelijke programma.

Onderdeel		A		B		C		D
Sportcomplex	€	26.571	€	25.040	€	26.571	€	25.040
Zwembad	€	881	€	881	€	881	€	881
Kindcentrum	€	9.939	€	9.939	€	9.939	€	9.939
TOTAAL	€	37.392	€	35.861	€	37.392	€	35.861

Tabel investeringskosten
Bedragen x € 1.000 incl. BTW

3.12 Basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof zijn nodig aan vervanging toe.
De situatie voor het onderwijs is ondertussen nijpend. De huidige gebouwen voldoen zowel technisch als functioneel niet meer aan de eisen van hedendaags onderwijs en zijn aan het einde van hun levensduur. De afgelopen jaren heeft Brigantijn al veel moeten investeren om beide locaties open te houden.

Op dit moment hebben de basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof rond de 300 leerlingen (peildatum 1 oktobertelling 2022: 't Oldhof 98 en Jan Ligthart 201). In de leerlingenprognose d.d. 2021 opgesteld door Pronexus ligt het verwachte leerlingaantal voor deze scholen de komende jaren ook rond de 300 leerlingen. Daarom wordt voor de vervangende nieuwbouw uitgegaan van een leerlingaantal van 300, dit betekent 1709 m2 bruto vloeroppervlak (ook wel 12 lokalen). In het proces tot nu toe is altijd rekening gehouden met een eventuele uitbreiding door toevoeging van 4 lokalen, die op termijn gerealiseerd zouden kunnen worden.

Voor de buitenruimte van de school wordt rekening gehouden met 5 m2 bruto vloeroppervlak per leerling. Dit is ruimer dan het uitgangspunt in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 gemeente Borne. Daarin wordt aangegeven dat 600 m2 volstaat bij meer dan 200 leerlingen. De schoolpleinen in de gemeente Borne zijn over het algemeen groter. Bovendien is een ruimer speelterrein in het belang van bewegen en biedt meer mogelijkheden voor een groen speelterrein (Kwaliteitskader huisvesting van RuimteOK 2023). Daarnaast heeft ook de kinderopvang een eigen aangrenzend gedeelte buitenruimte nodig op basis van de Wet Kinderopvang.

3.13 Stichting Brigantijn heeft de voorkeur voor de locatie Jan Ligthart.
Stichting Brigantijn heeft sterk de voorkeur voor een kindcentrum op de locatie Jan Ligthart. Deze voorkeur is ingegeven vanwege de centrale ligging in hun verzorgingsgebied. Bovendien is een kindcentrum op

deze locatie relatief het snelst, met de minste risico's, te realiseren. Zij hebben aangegeven de voorbereiding en bouw van het nieuwe kindcentrum graag zelf te willen uitvoeren. En daarmee bouwheer te willen zijn conform artikel 103 Wet op primair onderwijs.

Het kindcentrum op de locatie Jan Ligthart zal tevens plaats bieden aan kinderopvang Duimelot en de samen-naar-school-klas van Stichting KidsVooruit. Daarmee blijven de bestaande partners vanuit het project onderdeel van de nieuwe planvorming en wordt ook voor hen passende huisvesting gefaciliteerd.

3.14 Voor de berekening van de investering is uitgegaan van reële investeringskosten.
Voor het bepalen van het investeringsbedrag voor een basisschool zijn VNG-normbedragen van toepassing. Het VNG normbedrag wordt bepaald aan de hand van een vaste systematiek. Uitgaande van een kindcentrum van deze omvang wordt uitgegaan van circa € 2.800 per m2 bruto vloer oppervlak inclusief BTW.

Door de hoge inflatie zijn de huidige VNG-normbedragen onvoldoende. Evenals bij eerdere onderwijsinvesteringen wordt, vanwege het grote belang dat wordt toegekend aan onderhuisvesting, gekozen voor een realistische kredietomvang die aanzienlijk hoger is dan de VNG-norm. In dit voorstel is daarom gerekend met de in de huidige markt gangbare investeringskosten en wordt uitgegaan van € 3.600 per m2 bruto vloeroppervlak inclusief BTW. Dit bedrag wordt als taakstellend voor de planontwikkeling meegegeven. Pas na de aanbesteding van de aannemer wordt duidelijk wat de daadwerkelijke vierkante meterprijs zal zijn. Eventuele minderkosten vloeien terug naar de gemeente.

3.15 Afronding zwembad is doorgeschoven naar PD2.
Het zwembad is in 2019/2020 gedeeltelijk verbouwd. Het tweede deel van de verbouwing, zijnde de renovatie van het peuterbad, is doorgeschoven naar projectdeel 2. Hiervoor is nog een restant budget beschikbaar. Omdat het zwembad in de toekomstige ontwikkelingen los komt te staan van het sportcomplex, is het voorstel om het zwembad af te maken. Dit houdt in dat het bad een zelfstandig opererend pand wordt, waarmee de exploitatie niet beïnvloed wordt door toekomstige nieuw- en verbouw in het sportcomplex.

Dit behelst de volgende ingrepen:
1. Het realiseren van een nieuwe entreeruimte. De voormalige entreeruimte wordt geoptimaliseerd en opnieuw in gebruik genomen, zodat de receptionistes en het zwembadpersoneel inpandig kunnen werken en niet langer in de tijdelijke keet buiten zitten. In deze entreeruimte wordt ook plaats gemaakt voor wachtende ouders, is ruimte voor toiletten en verzorging en wordt bergruimte toegevoegd die nu wordt gemist. Vanuit de receptie is er goed toezicht op alle binnenkomende- en vertrekkende gasten.
2. Het realiseren van een personeelsruimte. De personeelsruimte wordt gemaakt grenzend aan het peuterbad in een ruimte die voorheen onderdeel uitmaakte van het sportcafé en nu al met een deur is verbonden met het zwembad. Hierdoor heeft het zwembadpersoneel een plek om pauzes te houden en met elkaar te overleggen.
3. Het renoveren van het peuterbad. Deze verbouwing was al gepland en hiervoor zijn al financiële middelen beschikbaar. Het peuterbad wordt vernieuwd en krijgt, samen met het recreatiebad, een nieuwe uitstraling. Hierdoor wordt het bad aantrekkelijk voor jonge kinderen, wat de exploitatie ten goede komt. Bovendien wordt een speelzone gerealiseerd met een watertafel die rolstoeltoegankelijk en dus geschikt is voor minder valide kinderen. Op deze wijze ontstaat in het zwembad voor alle kinderen een samenspeelplek.

3.16 Adviescommissie Sport en Bewegen kan instemmen met de gekozen denkrichting.
De denkrichtingen zijn besproken met de Adviescommissie Sport en Bewegen. Zij vinden het heel jammer, door de nu ontstane situatie, dat de sport het de komende jaren moet doen met de deels gesloopte voorzieningen en tijdelijke noodoplossingen. Dit heeft waarschijnlijk een zéér nadelig effect op de sportverenigingen.

Zij hebben begrip voor de keuze om het kindcentrum op de locatie Jan Ligthart te realiseren. De commissie is blij dat het sportprogramma grotendeels overeind blijft en dat de beachhal, één van de pijlers van het toekomstige sportcomplex, gehandhaafd blijft. Het volwaardige sportprogramma in het sportcomplex en de toekomstige mogelijkheden voor het buiten sporten, spelen en bewegen in een groene setting biedt perspectief voor de sportverenigingen. Zij stemmen in met het optimaliseren van de toekomstige wedstrijdhal in drie zaaldelen om het verlies van hal 2 te compenseren. Voor de tijdelijke situatie geeft zij nog het aandachtspunt mee om vooral te kiezen voor pragmatische kostenefficiënte oplossingen waarbij de sport in Borne zo goed mogelijk wordt gefaciliteerd.

4 Kanttekeningen

4.1 Het is essentieel om op korte termijn een besluit te nemen over zowel de sport en het onderwijs.
Het besluit van de gemeenteraad niet door te gaan met het oorspronkelijke plan heeft grote impact op zowel het onderwijs als de sportbeoefening in de gemeente Borne. De huidige situatie is verre van ideaal. Daarom is het noodzakelijk dat op korte termijn perspectief wordt geschetst en duidelijkheid wordt verschaft over de vraag: hoe nu verder?

4.2 Afspraak Belastingdienst
In ogenschouw moet worden genomen dat bij het oorspronkelijke plan de gemeente een afspraak had met de Belastingdienst in het kader van de overgangsregeling sportvrijstelling, hetgeen inhoudt dat ten aanzien van alle sportgerelateerde investeringen de btw (voor het grootste deel) geen kostenpost vormt. Nu het oorspronkelijke plan niet doorgaat komt de afspraak met de Belastingdienst zo goed als zeker te vervallen. In dat geval wordt teruggevallen op de SPUK-regeling. De SPUK-regeling loopt tot het einde van het jaar. Het is nog niet bekend of en zo ja op welke wijze deze regeling wordt voortgezet. De verwachting is dat de SPUK-regeling op een soortgelijke wijze wordt voortgezet.

4.3 Gebruik grond blaashal is tijdelijk.
De blaashal staat op grond dat in eigendom is van Twickel en wordt gedoogd. Het gebruik van deze blaashal is tijdelijk. Hetzelfde geldt voor de locatie van de huidige beachvelden.

4.4 Juridisch en economisch eigendom
De gemeente Borne zal juridisch en economisch eigenaar zijn van de kinderopvanglocatie en de samen-naar-school-klas. De gemeente Borne is en blijft economisch eigenaar van de onderwijslocatie. Als het juridisch eigendom van de onderwijsfunctie komt te vervallen, zal de gemeente Borne het totale pand in eigendom verkrijgen. Uiteindelijk zal de gemeente Borne eigenaar zijn van het onroerend goed, hetgeen conform de strategische kaders vastgoed van de gemeente Borne is. Het risico van leegstand van de kinderopvanglocatie en de samen-naar-school-klas is voor rekening van de gemeente.

4.5 Lening voor duurzaamheidsmaatregelen
Van Stichting Brigantijn wordt verwacht dat zij mee investeren in duurzaamheidsmaatregelen, net zoals dat bij realisatie van De Horsten het geval was. Deze investering leidt tot een lagere energielast voor Stichting Brigantijn. Stichting Brigantijn mag zelf niet investeren in het gebouw, wel in duurzame maatregelen. Om deze reden heeft Stichting Brigantijn de gemeente verzocht om een

duurzaamheidsinvestering voor te financieren. Deze investering wordt met behulp van een lening aan Stichting Brigantijn gefinancierd. Stichting Brigantijn betaalt deze over een periode van tien jaar terug. In deze fase van het project is echter nog niet duidelijk welke investeringen hiermee zijn gemoeid en wordt in een latere fase geconcretiseerd.

4.6 Geen woningbouw op locatie Jan Ligthart.
Het besluit om het kindcentrum op de locatie Jan Ligthart te situeren betekent dat de komende 40 jaar, zolang het schoolbestuur het juridisch eigendom heeft op de school, geen woningbouw op de locatie mogelijk is. Vanuit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering geldt een richtafstand van minimaal 30 meter tot woningen. Dit maakt het combineren van onderwijs en woningbouw op de locatie Jan Ligthart / Ridderspoor niet reëel, waarmee de locatie Jan Ligthart / Ridderspoor afvalt voor tijdelijke of permanente woningbouw. Woningbouw zal derhalve op een andere locatie in Borne moeten plaatsvinden.

4.7 Aanbestedingsresultaat is onzeker.
Op dit moment stabiliseren de bouwkosten. Op basis van de huidige inzichten wordt medio 2024 zowel het sportcomplex als het kindcentrum aanbesteed. Het is echter niet in te schatten in welke situatie de bouwwereld zich dan bevindt en of er voldoende animo is naar dit soort bouwprojecten. De maatschappelijke situatie zal invloed hebben op het aanbestedingsresultaat. Dit kan zowel negatief als positief uit werken op de prijsvorming. Door middel van het scherp aan de wind zeilen (zie onder 6) wordt het risico van kostenoverschrijdingen geminimaliseerd.

4.8 Parkeerplaats ’t Wooldrik valt buiten de scope van het project.
De grote asfalt parkeerplaats voor sportcomplex ’t Wooldrik is één van de warmste plekken van Borne. Hier liggen kansen om maatregelen tegen hittestress te nemen en wateroverlast aan te pakken. Eventuele maatregelen zaten niet in het oorspronkelijke plan en zitten derhalve ook niet in de scope van het huidige project. Mogelijk kunnen werkzaamheden met de toekomstige terreininrichting voor het nieuwe sportcomplex worden gecombineerd. Te zijner tijd zullen de kosten en subsidiemogelijkheden voor een klimaatadaptief plein in kaart worden gebracht. Indien financieel haalbaar zal een voorstel ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

4.9 Slopen hal 2 kan leiden tot een tekort aan voldoende trainingscapaciteit.
Hal 2 wordt gesloopt vanwege de matige (installatie-)technische conditie, slechte isolatie en de hoge kosten om de hal adequaat te verduurzamen. Het verlies van hal 2 gecompenseerd door het optimaliseren van de toekomstige wedstrijdhal. De wedstrijdhal wordt hiervoor niet in twee, maar in drie delen opgedeeld om het verlies van hal 2 te compenseren. Uit een behoefteonderzoek komt naar voren dat het toekomstig gebruik nauwelijks past in de twee nieuw te bouwen sporthallen. De verwachting is dat de indoor beachhal deze vraag gedeeltelijk kan oplossen, doordat (nieuwe) verenigingen en sporters hier gebruik van zullen maken. Het valt echter niet uit te sluiten dat het slopen van hal 2 tot een tekort aan trainingscapaciteit gaat leiden.

4.10 In de toekomst mogelijk meer investeringen nodig in onderwijshuisvesting Borne-West.
In Borne-West zijn de basisscholen Jan Ligthart, ’t Oldhof en Flora gevestigd. Met de voorgestelde vervangende nieuwbouw voor de basisscholen Jan Ligthart en ’t Oldhof, die ook fuseren, wordt in een deel van deze basisscholen geïnvesteerd. Stichting Brigantijn heeft aangegeven dat een investering in basisschool Flora de komende jaren ook noodzakelijk is voor het onderwijs in Borne-West. Met de vervangende nieuwbouw voor ’t Oldhof en Jan Ligthart wordt invulling gegeven aan de onderwijshuisvestingsopdracht die omschreven staat in het huidige Integraal huisvestingsplan (2017).

De gemeente wil het huidige Integraal huisvestingsplan actualiseren, waarmee inzichtelijk wordt welke onderwijshuisvestingsvraagstukken de komende jaren richting gemeente komen. Hierbij wordt ook gekeken

naar de situatie van de Flora. Actualisatie van het Integraal huisvestingsplan vindt plaats onder voorbehoud goedkeuring raad van dit voorstel in de nota kaderstelling 2024-2027. Op basis van het Integraal huisvestingsplan zullen aan de raad voorstellen gedaan worden.

5 Kosten, baten en dekking

De kapitaallasten van de investering gaan een jaar na oplevering van het project lopen. Voor het sportcomplex wordt uitgedaan van 2027, voor het autonoom maken van het zwembad 2024 en kindcentrum van 2026. Boven op het bestaande krediet (voor kapitaallasten) van € 1.071.000 dient structureel voor € 693.000 aan aanvullende dekking voor extra benodigde kapitaallasten te worden gevonden.

De investeringen en kapitaallasten (afschrijving + rente) als gevolg van denkrichting D en de daarvoor benodigde dekkingsmogelijkheden zijn onderstaand weergegeven.

Investering		Bestaand		Aanvullend		Totaal
Sportcomplex	€	17.334	€	7.706	€	25.040
Zwembad	€	160	€	721	€	881
Kindcentrum	€	6.415	€	3.524	€	9.939
TOTAAL	**€**	**23.909**	**€**	**11.952**	**€**	**35.861**

Bedragen x € 1.000 en inclusief niet verrekenbare BTW

Kapitaallasten		Bestaand		Aanvullend		Totaal
Sportcomplex	€	791	€	434	€	1.226
Zwembad	€	24	€	51	€	75
Kindcentrum	€	257	€	207	€	464
Totaal Kapitaallasten	**€**	**1.071**	**€**	**693**	**€**	**1.764**
Dekking:						
Bestaande kredieten	€	1.071	€		€	1.071
Stelpost prijscompensatie	€		€	483	€	483
Vrijval bestaande exploitatielasten	€		€	75	€	75
Verhuuropbrengsten	€		€	135	€	135
Totaal dekking	**€**	**1.071**	**€**	**693**	**€**	**1.764**

Bedragen x € 1.000

De investeringen en kapitaallasten (afschrijving + rente) voor denkrichting B zijn vergelijkbaar met denkrichting D. Indien voor denkrichting A of C wordt gekozen, moet rekening worden gehouden met kapitaallasten die jaarlijks circa € 80.000 hoger liggen.

In de begroting 2023 is voor de prijscompensatie van projecten budget beschikbaar gesteld op de stelpost prijscompensatie. Het gaat hierbij om een oplopend structureel bedrag van € 300.000 in 2023 tot uiteindelijk € 835.000 in 2026. Deze aanvullende budgetten zijn beschikbaar gesteld voor alle projecten. Uw raad heeft de ambitie uitgesproken om alle andere projecten naast project 't Wooldrik te realiseren. Het is daarom niet reëel om het volledige bedrag uit deze stelpost te dekken. De uitvoering van de andere projecten kan hiermee immers in de knel komen. Het is reëel om uit deze stelpost vanaf 2026 een structureel bedrag van € 483.000 te onttrekken. In maart werd uitgegaan van een ruimte van € 350.000 binnen deze stelpost voor 't Wooldrik. Op

basis van huidige inzichten kan dit bedrag worden verhoogd naar € 483.000 vanwege realisatie van andere projecten waarbij geen of in mindere mate beroep op de stelpost is gedaan.

Op de nieuwbouw wordt de volledige dak-capaciteit benut voor PV-panelen (zonnepanelen). Door deze investering kunnen de begrote energielasten van het gehele complex structureel met € 50.000 omlaag. Dit bedrag kan ingezet worden om de kapitaallasten gedeeltelijk te dekken.

De vrijval van bestaande exploitatielasten betreffen de resterende afschrijvingskosten voor hal 2 (€ 25.000) en een daling van energielasten (€ 50.000).

Verhuur van ruimtes aan kinderopvang, fysio en KidsVooruit leiden tot verhuuropbrengsten. Deze worden op € 135.000 geraamd. De opbrengst wordt aangewend als dekking van de daarmee samenhangende kapitaalasten.

Taakstellend budget Kindcentrum
Het kindcentrum is begroot op een bruto vloer oppervlak van circa 2.483 m2. Uitgaande van de in de huidige markt gangbare investeringskosten van € 3.600 per m2 inclusief BTW bedraagt het totale investeringsbudget € 8.939.000. Hier bovenop wordt een bedrag van € 1.000.000 gereserveerd voor de tijdelijke huisvesting op locatie 't Oldhof, terreininrichting, realisatie van extra parkeerplaatsen en een post onvoorzien.

Dit bedrag wordt als taakstellend voor de planontwikkeling meegegeven. De uitdaging is om een compact, duurzaam en efficiënt kindcentrum te ontwikkelen, waardoor de kosten kunnen worden beperkt. Pas na de aanbesteding van de aannemer wordt duidelijk wat de daadwerkelijke vierkante meterprijs zal zijn. Eventuele minderkosten vloeien terug naar de gemeente.

De gemeente Borne financiert de bouw van het gedeelte kinderopvang en samen-naar-school-klas om deze vervolgens aan kinderopvangorganisatie Duimelot en Stichting KidsVooruit kostprijs dekkend te kunnen verhuren.

6 Personeel en organisatie

Om het project binnen de daarvoor gestelde budgetten te realiseren is beheersing van kosten, planning en risico's essentieel. Daarom wordt het ontwerp van het sportcomplex in eigen hand genomen en worden op basis van een compleet uitgewerkt bestek een bouwkundige aannemer en installateur geselecteerd. Op deze wijze heeft de gemeente de regie over de kosten en het gewenste kwaliteitsniveau. Voor het uitwerken van het ontwerp wordt een architect met veel ervaring op het gebied van het integraal ontwerpen van sportaccommodaties geselecteerd. De regie vanuit de gemeente vindt plaats door een compacte, deskundige en slagvaardige projectorganisatie met een goed op elkaar ingespeeld projectteam.

Gekozen wordt voor een aanpak waarbij scherp aan de wind wordt gezeild en het risico van kostenoverschrijdingen wordt geminimaliseerd. Dit doen we door het proces zodanig op te knippen, door bij elke fase een directiebegroting op te stellen die wordt getoetst aan het taakstellend budget. Op deze wijze kan vroegtijdig worden ingegrepen en optimalisaties worden doorgevoerd wanneer het project financieel uit de pas dreigt te lopen. Elke fase wordt afgesloten met een go/no-go beslissing. Indien de aanbiedingen van de aannemers passen binnen het taakstellend budget zal worden over gegaan tot gunning. Het college en gemeenteraad zal elk kwartaal worden geïnformeerd over de voortgang, risico's en financiën.

Stichting Brigantijn heeft de sterke voorkeur uitgesproken de voorbereiding en bouw van het nieuwe kindcentrum zelf als bouwheer te willen uitvoeren. Bij de basisschool Beekpark en uitbreiding van basisschool De Vonder op locatie De Horsten hebben zij reeds bewezen dit succesvol te kunnen doen. De gemeente zal zijn vertegenwoordigd in het kernteam voor het kindcentrum en wordt actief betrokken bij het ontwerpproces.

7 Vervolg na besluitvorming

Na besluitvorming door de raad worden de deelprojecten opgestart.

Sportcomplex
Voor het uitwerken van het sportcomplex wordt een architect geselecteerd die veel ervaring heeft met het ontwerpen van sportcomplexen. Een selectieprocedure wordt op korte termijn opgestart. Gestreefd wordt om in september 2023 het ontwerpproces te starten. Er wordt op gestuurd dat het voorlopig ontwerp voor het einde van het jaar gereed is. Vervolgens kan in 2024 het definitief ontwerp en bestek worden afgerond. In de eerste helft van 2024 wordt de Europese aanbestedingsprocedure voor een bouwkundige aannemer en installateur opgestart. De verwachting is dat eind 2024 een bouwkundige aannemer en installateur aan boord zijn. Er van uitgaande dat er geen beroep tegen het bestemmingplan wordt ingesteld wordt de oplevering van het nieuwe sportcomplex in de zomer van 2026 voorzien.

Zwembad autonoom
Na de zomer wordt hal 1 gesloopt en wordt gestart met de verbouw van de entree en het peuterbad. Op basis van de huidige inzichten wordt de verbouwing van het zwembad inclusief nieuwe entree en peuterbad in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd.

Kindcentrum
Stichting Brigantijn is reeds gestart met een selectieprocedure voor een geschikte architect. In september wordt het ontwerpproces opgestart. Brigantijn hoopt in de loop van volgende jaar de aanbestedingsprocedure voor een aannemer op te starten. Zij sturen er op het kindcentrum voor het schooljaar 2025/2026 operationeel te hebben.

8 Communicatie

Op 14 juni a.s. zijn het personeel van basisscholen ’t Oldhof en Jan Ligthart bijgepraat over de ontwikkelingen en heeft een informatieavond met de sportverenigingen plaats gevonden. Afzonderlijk zijn de fysio, kinderdagopvang en Stichting KidsVooruit geïnformeerd door wethouder Vermorken.

De gemeenteraad wordt elk kwartaal door middel van een voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang, risico’s en financiën van het project.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1 Kennis te nemen van de Studie haalbaarheid scenario’s nieuwbouw sportcentrum Borne-West van Slangen+Koenis architecten d.d. 5 juni 2023.
2 In te stemmen met het realiseren van een nieuw sportcomplex op de locatie Sportpark ’t Wooldrik (denkrichting D).
3 De bestaande kredieten voor fase 2 van ’t Wooldrik / het resterende krediet voor onderhoudswerkzaamheden aan het zwembad en bijbehorende dekking in te zetten voor realisatie van scenario D.

4 Voor de realisatie van het sportcomplex de bestaande kredieten met € 7.706.000 te verhogen en de bijbehorende kapitaallast van € 434.000 vanaf 2027 te dekken uit de stelpost prijscompensatie, vrijval van bestaande exploitatielasten en realisatie van verhuuropbrengsten.
5 Voor de investeringen in het zwembad het bestaande krediet te verhogen met € 721.000 en de bijbehorende kapitaallast van € 51.000 vanaf 2025 te dekken uit de stelpost prijscompensatie.
6 Het college opdracht te geven voor het uitwerken van het ontwerp voor Sportcomplex Borne-West (denkrichting D) en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure.
7 Het college te mandateren om over te gaan tot gunning indien de investeringskosten passen binnen het taakstellend budget.
8 Het college opdracht te geven voor het autonoom maken van het zwembad en de werkzaamheden voor projectdeel 1 af te ronden.
9 In te stemmen met de realisatie van een kindcentrum op de locatie Jan Ligthart (denkrichting D).
10 Voor deze investering een aanvullend investeringskrediet van € 3.524.000 beschikbaar te stellen en de bijbehorende kapitaallast van € 207.000 vanaf 2026 te dekken uit de stelpost prijscompensatie en realisatie van verhuuropbrengsten.
11 Stichting Brigantijn conform artikel 103 Wet primair onderwijs bouwheer te laten zijn voor het kindcentrum en over te gaan tot gunning indien de investeringskosten passen binnen het taakstellend budget.

Bijlage(n)
23int06122 Raadsbesluit Sport- en Kindcentrum Borne-West
23bij05549 Studie haalbaarheid scenario's Sport- en Kindcentrum Borne-West 5juni2023
23bij05606 Reactie Brigantijn sportcentrum Borne West SK 7juni2023

Borne, 11 juli 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik