

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-013239

Datum b&w-vergadering:

19 december 2023

Onderwerp:

MFSC Elst

Te nemen besluit:

1. Het definitief ontwerp voor het MFSC Elst vast te stellen.

Team/ behandelend ambtenaar:

TS&P / R.J.E. Peet

Status advies:

Openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Synarchis, Burgland Bouw B.V., Slangen + Koenis Architecten, Hellebrekers, Nysingh Advocaten

Betrokkenen bij advies intern:

TS&P, Omgeving, Vastgoed, Projectcontrol/Financiën

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

- Bijlage 1 Vaststellingsdocument DO

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel MFSC Elst (19 december 2023)

Te nemen besluit

1. Het definitief ontwerp voor het MFSC Elst vast te stellen.

Inleiding

Het definitief ontwerp voor het MFSC Elst is gereed. Een belangrijke mijlpaal. Om de ingebruikname van het MFSC eind 2025 te halen, gaan de ontwerpende partijen de laatste fase van technisch (uitvoeringsgereed) ontwerp in.

Beoogd resultaat

Doorgaan met de volgende fase van uitvoeringsgereed ontwerp (UO). Het in bedrijf kunnen nemen van het MFSC Elst in Q4 2025.

Argumenten en onderbouwing

1.1. Het definitief ontwerp is gemaakt in nauwe samenspraak met gebruikers en medewerkers

Tijdens de definitiefase van het MFSC Elst is een uitvoerig participatieproces doorlopen op initiatief van de gemeente. Via verschillende overleggen en workshops heeft de gemeente samen met het personeel, scholen en sportverenigingen een relatieschema en een getekend programma van eisen (2D en 3D) opgesteld. De uitkomsten van dit proces zijn meegegeven aan de architect. De architect heeft dit programma vertaald naar een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp en heeft dit besproken met onder meer het personeel, scholen en sportverenigingen.



1.2. Het definitief ontwerp is getoetst aan de vraagspecificatie en akkoord bevonden door de stuurgroep

Het project is aanbesteed op basis van het design & build principe. Dit houdt in dat de gemeente een (prestatie)specificatie op de markt heeft uitgezet en de uitvoerende partij (Burgland Bouw) verantwoordelijk is voor het ontwerp en realisatie. De gemeente (opdrachtgever) dient het definitief ontwerp te beoordelen en van een goedkeuring te voorzien, teneinde de volgende fase op te kunnen starten. De stuurgroep MFSC Elst heeft formeel het definitief ontwerp vastgesteld op basis van het verificatieverslag opgesteld door de projectgroep (zie bijlage 1 Vaststellingsdocument). Het definitief ontwerp is vanwege de grootte digitaal in te zien via de link: <https://we.tl/t-HqgeITEQtk>.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 Het terrein is nog niet bouwrijp

Op een deel van het bouwterrein staan nog noodlokalen. Planning is dat deze in de zomervakantie van 2024 verplaatst worden naar een andere locatie. Burgland Bouw start begin juni 2024 al met een deel van haar (voorbereidende) werkzaamheden (o.a. graafwerk voor het zwembad) op het deel van het terrein waar de noodlokalen niet staan.

1.2 Er is nog geen vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het MFSC is nog in procedure. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in maart 2024 vastgesteld. Op dat moment wordt ook de omgevingsvergunning verleend. Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt nog een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting is het bestemmingsplan begin mei 2024 onherroepelijk.

Een eerste inschatting van bezwaren en een evt. beroepsprocedure is eind december redelijk te maken op basis van de ingediende zienswijzen gedurende de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan (periode van 16 november tot en met 27 december 2023). In maart neemt de raad naar verwachting een besluit nemen over het bestemmingsplan (vaststellen). Het contract met Burgland Bouw biedt de mogelijkheid om het traject – indien noodzakelijk- te pauzeren.

Uiterlijk twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (mei 2024) wordt de grond juridisch geleverd aan de gemeente. De grond is overigens niet alleen nodig voor het MFSC maar ook voor de toekomstige onderwijsvoorziening. Een zienswijze of beroep blokkeert dus ook de komst van de nieuwe school.

1.3 Er is (vooralsnog) geen tijdig zicht op een (zware) grootverbruikaansluiting

Gemeente Overbetuwe heeft net als andere gemeenten in de provincie Gelderland te maken met netcongestie op het hoogspanningsnet (Tennet) en het middenspanningsnet (Liander). Deze netcongestie raakt projecten, waaronder het MFSC Elst. Voor het nieuwe MFSC Elst is een zware (grootverbruik) aansluiting nodig maar deze is vooralsnog niet beschikbaar, waarschijnlijk pas in 2029. Dit maakt dat het energie- en warmteconcept voor het MFSC aangepast moet worden op deze kleinere aansluiting.

Het ontwerpteam van het MFSC Elst onderzoekt momenteel verschillende alternatieve oplossingen. Alternatieven worden gewogen op diverse criteria zoals duurzaamheid, kosten, planning, complexiteit, beproefdheid, continuïteit, emissie, planologische en juridische haalbaarheid etc. Onderdeel van de oplossingen zijn mogelijk ook samenwerking met lokale initiatieven/organisaties zoals de Powerhub en Rijnstate.

De definitieve keuze voor een alternatieve energievoorziening moet genomen worden uiterlijk in het eerste kwartaal van 2024 omdat sommige oplossingen bouwkundige aanpassingen vragen (bijvoorbeeld een grotere kelder i.v.m. batterijenopslag). Eventuele noodzakelijke bouwkundige aanpassingen/onderdelen die benodigd zijn, kunnen ook fasegewijs (en op onderdelen niveau) door de stuurgroep opgedragen worden (no regret).

De ontwikkelingen op dit vlak gaan zeer snel. Er is op voorhand niet aan te geven of we daadwerkelijk een alternatief energieconcept nodig gaan hebben of dat er door slim netmanagement mogelijkheden ontstaan.

1.4. Het project kan gepauzeerd worden totdat de grootverbruikaansluiting beschikbaar is

Contractueel gezien kan de gemeente na vaststellen van het definitief ontwerp het werk voor langere tijd pauzeren, bijvoorbeeld totdat de grootverbruikaansluiting beschikbaar is in 2029. Gedurende een pauzeperiode heeft Burgland Bouw recht op een inflatievergoeding (conform BDB-index) en een stagnatievergoeding van € 7.500 per maand. Onderstaand worden de financiële consequenties in beeld gebracht bij een pauze tot 2029. De onderhoudskosten zijn gebaseerd op een drietal onderzoeken naar de staat van De Helster (bouwkundig, e-installaties, werktuigbouwkundig/zwembadtechniek).

- Wachtvergoeding gedurende 48 maanden : $48 * € 7.500 = € 360.000$.
- Indexering schatting BDB-index (4 jaar á 5%, 5%, 2,5%, 2,5% * € 21.500.000) = 1,1583 x € 21.500.000 = € 3.403.750,-.
- Extra energiekosten De Helster € 90.000 per jaar : $4 * € 90.000 = € 360.000$
- Onderhoudskosten De Helster: € 1,3 miljoen (raming o.b.v. drie onderzoeken)

De totale kosten voor pauzeren van vier jaar bedragen circa € 5,4 miljoen (excl. BTW).

De geschatte kosten kunnen wellicht nog naar beneden bijgesteld worden wanneer:

- er hernieuwde afspraken met Burgland Bouw gemaakt worden over de wachtvergoeding;
- het inflatiepercentage van 5% (2024 en 2025) en 2,5% (2026 en 2027) lager uitvalt.

1.5. Het project kan nu gestopt worden

Het contract met Burgland Bouw biedt de mogelijkheid om het project te stoppen. De gemeente betaalt in dit geval op dit moment een afkoopsom van € 100.000,-, en de gemeente krijgt het intellectueel eigendom van het ontwerp. Er is de komende jaren dan geen zicht op een nieuw sportcentrum. De Helster blijft in gebruik en de functionaliteit blijft als bestaand met al haar (sport)technische beperkingen (o.a. qua afmeting en capaciteit). Net als bij een pauze van 4 jaar zal de exploitatie vaker opgeschort moeten worden als gevolg van storingen, uitval of herstelwerkzaamheden. De onderhoudskosten zullen dus verder toenemen. De energiekosten van de Helster zijn aanzienlijk door de verouderde installaties en slechte isolatie. Langzamerhand ontstaat er dan mogelijk een 'sterfhuisconstructie'. Omdat gebruikers geen gebruik meer zullen gaan maken van de verouderde voorziening en de accommodatie steeds vaker zal moeten sluiten vanwege uitval of onderhoud.

De totale projectkosten tot en met het definitief ontwerp (do) zullen moeten worden afgeschreven inclusief de kosten van de afkoop. Daarnaast zijn er interne (advies)kosten gemaakt na het sluiten van het voorbereidingskrediet.

- Afkoopsom Burgland Bouw € 100.000,-.
- Voorbereidingskosten (interne en externe uren, vanaf sluiting voorbereidingskrediet) € 160.000.
- Kosten t/m DO (Burgland Bouw) € 600.000.
- Legeskosten (op dit moment nog nihil)

De totale afkoop/stop kosten bedragen op dit moment minimaal **€ 860.000,-**, waarbij de (extra) toekomstige exploitatiekosten van De Helster niet zijn meegenomen (zie punt 1.4.).

Als op een later moment toch gekozen wordt voor de realisatie van een nieuw zwembad moet de aanbestedingsprocedure weer opnieuw doorlopen worden. Het ontwerp kan wel gebruikt worden.

Financiën

Dit voorstel heeft nog geen financieel effect op de huidige begroting. Het project MFSC Elst blijft momenteel nog binnen de financiële kaders.

Het ontwerpteam legt in het eerste kwartaal van 2024 een alternatief energieconcept voor inclusief financiële consequenties. Op dat moment wordt gezien of de post onvoorzien toereikend is of dat aanvullende dekking gezocht moet worden of optimalisaties en/of versoberingen vereist zijn. Hoe verder we in het ontwerptraject zitten, hoe lastiger het is om optimalisaties/bezuinigingen van een behoorlijke omvang te vinden. De realisatie ingaan met een vrijwel lege pot onvoorzien is risicovol en kan leiden tot kostenoverschrijdingen later in het traject.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is initiatiefnemer, opdrachtgever en eigenaar en daarmee eindverantwoordelijk voor het ontwerpen en bouwen van het MFSC Elst. De gemeente heeft een design & build contract afgesloten met Burgland Bouw. Zowel het ontwerp als de bouw is belegd bij Burgland Bouw op basis van 'prestatie-inkoop'. De verantwoordelijkheid ligt daarmee voor een groot deel bij de opdrachtnemer. De gemeente is toetsend.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t.

Duurzaamheid

Het probleem van netcongestie is zeer actueel. Er zijn tal van slimme oplossingen in ontwikkeling zoals netmanagement en peakshaving. Ook zijn er diverse initiatieven en kansen in de directe omgeving zoals het lokale initiatief van de Powerhub en slimme koppelkansen met Rijnstate. Deze zijn nu nog niet beschikbaar. Dit is afhankelijk van wet- en regelgeving, technische haalbaarheid en bijbehorende externe veiligheidsaspecten. De gesprekken met deze partijen worden voortgezet.

Vervolg

Planning

Om de ingebruikname eind 2025 te halen, wordt de laatste ontwerpfase (die van technisch /uitvoeringsgereed ontwerp) opgestart. Burgland Bouw heeft begin december 2023 de omgevingsvergunning ingediend. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan in maart 2024 kan vlak daarna de omgevingsvergunning verleend worden.

Gemeente en Burgland Bouw hebben afgelopen april 2023 een overeenkomst gesloten voor het ontwerp en realisatie van het MFSC. Het contract biedt mogelijkheden om het project na de DO-fase en bij bijzondere omstandigheden te pauzeren of stoppen. Beide partijen hebben behoefte om de afspraken hierover naar elkaar te verduidelijken en concretiseren. Deze afspraken worden op korte termijn vastgelegd in een brief van college van b&w, die door Burgland Bouw voor akkoord wordt ondertekend. De afspraken zien toe op het beperken van de financiële (inkoop)risico's voor beide partijen en concrete werkafspraken over stop- en pauzemomenten gezien de mate van onzekerheid van een aantal factoren.

Communicatie

Burgland Bouw B.V. heeft een communicatie- en participatieplan opgesteld welke is vastgesteld door de stuurgroep. Daar wordt ook invulling aan gegeven. Gebruikers (verenigingen, onderwijs en collega's van De Helster) worden regelmatig door de gemeentelijke projectmanager, aannemer en architect geïnformeerd over de voortgang van

het ontwerptraject (mondeling, mail etc.). Er zijn reeds diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Recent is tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan een informatieavond georganiseerd voor omwonenden (30 november 2023). De gebruikers (sportverenigingen en onderwijs) zijn op 6 december 2023 geïnformeerd over het definitief ontwerp. Ook heeft met de binnensportverenigingen afstemming plaatsgevonden over de belijning. Met hen zal ook nog afstemming plaatsvinden over de vloerpotten.

Evaluatie

Niet van toepassing.