

**Gymzaal Heer Oudelands Ambacht, definitief ontwerp en krediet
12 mei 2020**

2020-16119

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 lid 2 van de gemeentewet te besluiten

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 2.680.000,-- voor de bouw van een gymzaal in de wijk Heer Oudelands Ambacht;
2. De zonnepanelen als een aparte investering te activeren en in 20 jaar af te schrijven.

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Gerrit Jan Voerman
telefoon: 078 770 60 61
e-mail: gj.voerman@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1 a t/m f Definitief ontwerp Gymzaal d.d. 31 maart
2020
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

De aanleiding voor het project Gymzaal HOA is het verzoek van leerlingen van De Develhoek aan de gemeenteraad in 2014 om een eigen gymzaal in de wijk, op korte afstand van de scholen.

Bij de behandeling van het document "Van raadsprogramma naar uitvoeringsprogramma" heeft u op 13 november 2018 besloten een verdiepte gymzaal te realiseren bij het Kindcentrum De Notenbalk.

Voor de verdiepte gymzaal is eerst een voorlopig ontwerp opgesteld dat intern en met de klankbordgroep Gymzaal HOA is besproken. Vervolgens is het plan uitgewerkt naar een definitief ontwerp (zie bijlagen). De stichtingskosten van het definitief ontwerp zijn opnieuw doorgerekend. De stichtingskosten bedragen € 2.830.000,--. Een deel daarvan (€ 150.000,--) is eerder als voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Binnen de stichtingskosten is een bedrag van 10% opgenomen voor onvoorziene kosten. De geraamde stichtingskosten van het definitief ontwerp blijven binnen de kaders van de in het document "Van raadsprogramma naar uitvoeringsprogramma" afgesproken integrale exploitatiekosten (inclusief kapitaalslasten) van € 145.000,--.

Voorgesteld wordt het benodigde krediet van € 2.680.000,-- beschikbaar te stellen.

Eerder genomen besluiten

Bij de behandeling van het document "Van raadsprogramma naar uitvoeringsprogramma" heeft u op 13 november 2018 besloten een verdiepte gymzaal te realiseren bij het Kindcentrum De Notenbalk. Voor 2019 - 2022 zijn de jaarlijkse kapitaalslasten geraamd op € 145.000.

Op 9 april 2019 heeft u op grond van artikel 147 lid 2 van de gemeentewet besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 150.000,-- ten behoeve van de voorbereiding van de bouw van een gymzaal in HOA.

Beoogd resultaat

Het beoogde projectresultaat is een opgeleverde verdiepte gymzaal met bijbehorende ruimten voor het onderwijs. De buitenruimte rond de gymzaal en in de aangrenzende openbare gebied zal worden aangepast en ingericht.

De gymzaal moet voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een gymvoorziening voor het onderwijs ("Normering gymnastieklokalen en sportzalen / delen van sportzalen met schoolgebruik" van de Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijk Opvoeding KVLO). De gymzaal moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De gymzaal zal tevens moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en de wettelijke eisen waaraan de omgevingsvergunning voor de gymzaal moet voldoen.

Het plan past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van enkele ondergeschikte onderdelen, installaties op het dak tot 1 meter, welke conform de van toepassing zijnde regelgeving zijn toegestaan.

Naast het bouwkundig ontwerp is ook een ontwerpschets gemaakt van de buitenruimte. In dit ontwerp is rekening gehouden met een trapveldje en enkele kleinere speeltoestellen. Na goedkeuring kredietaanvraag volgt nog een nadere uitwerking van het definitief ontwerp van de buitenruimte. Dit zal niet meer leiden tot meerkosten. Het budget is taakstellend. Mogelijk kan worden bespaard op de inrichtingskosten van de buitenruimte wanneer de buurt gebruik kan maken van het naastgelegen schoolplein. Hierover is gesproken met het onderwijs en een vertegenwoordiging van de klankbordgroep. Vanwege prioriteiten als gevolg van de corona crisis is dit overleg nog niet afgerond. Vooralsnog wordt rekening gehouden met de maximale invulling van de buitenruimte.

Argumenten

1.1 Kredietaanvraag

Voor de bouw van de gymzaal wordt nu het definitieve krediet aangevraagd op basis van het DO. Dit betekent dat, na goedkeuring van het DO en het verkrijgen van het krediet de uitvoeringsfase kan starten. Dit is het "point of no return", het laatste beslispoint voordat overgegaan wordt tot aanbesteding en gunning van het werk.

Om uitgaven te kunnen doen en verplichtingen te kunnen aangaan heeft u in april 2019 al een voorbereidingskrediet van € 150.000,-- beschikbaar gesteld.

Het definitief ontwerp is doorgerekend, de totale stichtingskosten zijn geraamd op € 2.830.000,-- inclusief een post onvoorzien van 10%. Voorgesteld wordt het benodigde krediet van € 2.680.000,-- beschikbaar te stellen.

2.1 Afschrijven zonnepanelen

Voorgesteld wordt een apart besluit te nemen om de zonnepanelen als een aparte investering te activeren en in 20 jaar af te schrijven. Dit omdat dit in afwijking is van de nota "waardering en afschrijving". Daarvoor zijn een aantal argumenten aan te voeren. De levensduur van de zonnepanelen en de omvormer wordt door een deskundige adviseur geschat op 20 jaar. We beschouwen de zonnepanelen niet als een vast onderdeel van het gebouw omdat er nog geen sprake is van een "redelijke bulk van areaal, zodat je pieken en dalen in het onderhoud tussen verschillende objecten met elkaar kan afvangen/verrekenen". In de beheerplannen is voor de jaarlijkse onderhouds-budgetten nog geen rekening is gehouden met vervanging van zonnepanelen. Dat zijn voorwaarden uit de nota waardering en afschrijving om de "componentenmethode" (het gebouw beschouwen als een geheel en dus niet alle onderdelen apart activeren en afschrijven) toe te passen.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Markttontwikkelingen

De kosten zijn geraamd op peildatum 1 maart 2020. De kosten zijn altijd afhankelijk van marktontwikkelingen (zoals vraag en aanbod, rente en prijsstijgingen). Na aanbesteding en gunning nemen de risico's af. De huidige corona crisis moet worden aangemerkt als risico. Het lijkt er op dat zich twee bewegingen zullen voordoen: enerzijds vraaguitval ten gevolge van de (onzekere) financiële positie van opdrachtgevers, anderzijds aanboduitval ten gevolge van stilliggende productie en leveringscapaciteit. De hogere bouwkosten ten gevolge van de hoogconjunctuur in de bouw zullen naar verwachting normaliseren. Op langere termijn zijn de gevolgen van deze tegengestelde bewegingen voor de bouwkosten nog ongewis (bron Economisch Instituut voor de Bouw 7 april 2020).

1.2 Overige risico's en dekking

Naast de hiervoor genoemde marktontwikkelingen zijn er binnen het definitief ontwerp nog een tweetal posten die als beperkt risico benoemd kunnen worden. Dat zijn de meerkosten voor het verdiepte bouwen en de losse inrichting. Om de genoemde risico's op te kunnen vangen is een post onvoorzien van 10% opgenomen.

(Extern) draagvlak

Met de klankbordgroep is gesproken over de voorliggende plannen. Met behoud van haar gevoelens over de besluitvorming over de locatiekeuze in november 2018 wordt ingestemd met het plan. Ook beide scholen zijn geïnformeerd over de plannen.

Duurzaamheid

1. de ambitie 'energieneutrale gemeente': effect van het voorstel op uitstoot van CO2 of andere broeikasgassen (denk ook aan energiebesparing en energieverbruik door verkeer).

- Bij het ontwerp is rekening gehouden met gasloos bouwen, goede isolatie, energiezuinige verlichting en detectie, zonnepanelen, verwarming en koeling en gesloten bronnen, waterbesparende douchekoppen met drukknop en vraag gestuurde ventilatie. 35 zonnepanelen voorzien de warmtepomp in de winter en de koelinstallatie in de zomer van stroom. Daarmee is de ambitie gasloos bouwen ingevuld.
- Om het gebouw energieneutraal te maken wordt het volledige dak benut door de plaatsing van in totaal ca. 130 zonnepanelen. De kosten voor het plaatsen van deze zonnepanelen zijn meegenomen in de kredietaanvraag.
- In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal een onderzoek worden gedaan naar in uitstoot van CO2, waarbij op het moment dat ook bekend is wie gaat bouwen duidelijk gaat worden wat de impact is van de bouwwerkzaamheden.
- Doordat de gymzaal alleen voor onderwijs wordt gebruikt is de toename van het verkeer nihil. Immers de gebruikers (leerlingen en docenten) zijn al in de buurt. Ook voor het halen en brengen van leerlingen worden geen wijzigingen verwacht. Door het bouwen van de gymzaal naast de scholen wordt het aantal verkeersbewegingen naar een gymzaal op grotere afstand voorkomen.

2. ambitie 'circulaire economie': effect van het voorstel op (her)gebruik van grondstoffen of producten, zuinig gebruik van materialen, (kansen voor) recycling, inzet van biologisch afbreekbare materialen.

- In het kader van duurzaamheid is gekeken naar de verwachte levensduur van de toegepaste materialen en de effecten voor het toekomstige beheer. Zo worden bijvoorbeeld houten kozijnen toegepast, waarbij kleine reparaties mogelijk zijn en vervanging kan worden voorkomen of uitgesteld.
- Bij sloop op lange termijn is hergebruik, zelfs op basis van de huidige technieken, goed mogelijk.
- In verband met de verdiepte bouw van de gymzaal (tegemoetkoming naar aanleiding van overleg met omwonenden) zal overtollige grond afgevoerd moeten worden. De hoeveelheid grond is te groot om op de bouwlocatie te worden verwerkt. De grond is steekproefsgewijs onderzocht op vervuiling en lijkt geschikt voor hergebruik.

3. ambitie 'klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit': rekening houden met klimaatverandering (vasthouden regenwater, opvang hoosbuien, hittestress, overstromingsrisico) en 'groen' (zie Groenvisie "Groen leeft" met vijf thema's (identiteit, leefbaarheid, gezondheid, klimaat en biodiversiteit) waarvoor groen waardevol is).

- Hoewel de gymzaal een gebouw is met een beperkte omvang, kunnen ambities voor klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit worden gerealiseerd. In het functionele ontwerp voor de buitenruimte worden natuurlijke speelplekken en groen opgenomen en waar mogelijk waterdoorlaatbare bestrating toegepast. Hierdoor kan water langer worden vastgehouden. Regenwater wordt afgevoerd via een gescheiden rioolstelsel.
- Voorafgaand aan de realisatie van de gymzaal zijn noodlokalen voor de school afgebroken. Het bestemmingsplan voorziet reeds in bebouwing. Watercompensatie vanwege toename van het verharde oppervlak is binnen het beperkte plangebied niet mogelijk en ook niet nodig.
- Het definitief ontwerp voorziet niet in een groen dak. Gelet op de hoogtebeperkingen in het bestemmingsplan is het niet mogelijk de draagconstructie te verzwaren en een hogere dakrand aan te brengen.
- Het toepassen van groene gevels was geen onderdeel van het programma van eisen. Er is dus niet gekozen voor een heel ander groen gevelsysteem. Toepassing van groene gevels wordt in deze situatie om een aantal redenen niet aanbevolen. De gymzaal in het voorgestelde definitief ontwerp is een kleinschalig gebouw dat goed past in de verstedelijkte omgeving met veel baksteen gevels. Groene gevels zijn door de aanwezigheid van een speelplek zeer kwetsbaar en daarnaast duurder in aanschaf en onderhoud. In de aangrenzende buitenruimte wordt rekening gehouden met een groene invulling.
- De invloed van de bouw van de gymzaal op de bestaande flora en fauna is onderzocht. Er treedt geen verstoring op.

4. ambitie 'vermindering milieubelasting': effect van het voorstel op geluid, luchtkwaliteit en milieubelastende stoffen.

- Door toepassing van een drycooler op het dak wordt de temperatuur bij warm weer geregeld. Gekozen is voor een geluidsarme apparatuur, waardoor geluidsoverlast zowel binnen als buiten het pand wordt beperkt / voorkomen. Deze maatregel heeft een positief effect op het welbevinden van personeel en sportende kinderen en is daarmee ook duurzaam te noemen.
- Gebruikmakend van het softwareprogramma GPR Gebouw wordt het ontwerp beoordeeld ten aanzien van de energie- en duurzaamheidsambities.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na goedkeuring van het definitief ontwerp door het college zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Nadat u het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld en de omgevingsvergunning is afgegeven zal het plan worden aanbesteed. In overleg met het inkoopbureau is gekozen voor een ondershandse aanbesteding, waarbij 3 tot 5 geschikte aannemers worden uitgenodigd. Ervaring met de bouw van gymzalen en met ondergronds bouwen is een selectie criterium.

De planning is dat in juli kan worden aanbesteed en dat de gymzaal in de herfstvakantie 2021 wordt opgeleverd.

Communicatie/publicatie

Om tot een optimaal resultaat te komen is goede communicatie met de scholen en de omwonenden nodig. Uitgangspunt is de besluitvorming in de raad van november 2018, maar over de invulling mag worden meegedacht.

Met de schoolbesturen is overlegd over de functionaliteit van de gymzaal voor het onderwijs, over de exacte situering van de gymzaal en de inrichting van de openbare ruimte in relatie de schoollocatie.

Met een klankbordgroep van omwonenden is gesproken over de inpassing van de gymzaal op de locatie en de inrichting van de omgeving. De klankbordgroep heeft gevraagd rekening te houden met speelruimte voor de kinderen uit de buurt, omdat het terrein in de huidige vorm daarvoor niet meer gebruikt kan worden.

Het overleg met de scholen en de klankbordgroep over de openstelling van het schoolplein, dat vanwege de huidige crisissituatie niet kon worden afgerond, wordt nog voortgezet.

Na besluitvorming in het college worden betrokkenen, de omwonenden, de klankbordgroep en de scholen, geïnformeerd over het definitief ontwerp.

Tijdens de uitvoering en realisatie van de gymzaal zal zorgvuldig worden gecommuniceerd met omwonenden en de scholen.

Personeel/organisatie/SCD

Na de aanbesteding komt het project in een nieuwe fase. De projectorganisatie zal daarop worden aangepast. De coördinerende rol van de projectgroep kan worden verkleind. Het ontwerpteam zal worden gewijzigd naar een bouwteam. Het SCD zal opdracht krijgen op te treden als directievoeder en toezichthouder. Naast deze medewerkers zullen de aannemer en een medewerker van het team vastgoed en accommodaties deelnemen aan het bouwteam. Andere adviseurs zullen op oproepbasis worden uitgenodigd.

Financiën

De stichtingskosten bedragen € 2.830.000,--. Een deel daarvan (€ 150.000,--) is eerder als voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Voorgesteld wordt het benodigde krediet van € 2.680.000,-- beschikbaar te stellen. Binnen de stichtingskosten is een bedrag van 10% opgenomen voor onvoorziene kosten.

In november 2018 is rekening gehouden met stichtingskosten € 2.655.000,--. De stichtingskosten vallen hoger uit door prijsstijgingen tot april 2020, de toevoeging van extra zonnepanelen (gymzaal nu energieneutraal) en door rekening te houden met de gevolgen van de coronacrisis bij het vaststellen van de post onvoorzien.

Het kredietvoorstel sluit aan bij de integrale exploitatiekosten (inclusief kapitaalslasten) van € 145.000,-- per jaar in 2019 - 2022, die zijn genoemd in het vastgestelde document "Van raadsprogramma naar uitvoeringsprogramma".

Voorgesteld wordt de zonnepanelen, in afwijking is van de nota "waardering en afschrijving", als een aparte investering te activeren en in 20 jaar af te schrijven.