

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitloop van planning en verhoging van kosten project 'Nieuwbouw MOTION Beweeg College en sporthal'
Zaakid	2024-078082
Auteur	Stephanie de Gier +31793468555 H.M.de.Gier@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd / AOG	Robbert Westerveld
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van der Meer

Uiterste behandeldatum (+ reden)	16 september 2024 zodat de aannemingsovereenkomst met de aannemer kan worden getekend en de school en sporthal daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Door de vertraging is de huidige planning van de oplevering Q2 2026. Elke latere behandeldatum heeft gevolgen voor de oplevering en daarmee de ingebruikname van de school.
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd Programma 1 Onderwijs, economie en arbeidsparticipatie
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Voortgang voortgezet onderwijs d.d. 12 oktober 2020 Raadsvoorstel Levensduur verlengende investering Beroepscollege, Van Doornenplantsoen 1 d.d. 22 juni 2020 Raadsvoorstel Nieuwbouw sporthal d.d. 6 december 2022 Raadsvoorstel Nieuwbouw MOTION Beweegcollege d.d. 6 december 2022
Samenvatting	Tijdens het ontwerpproces is een tussentijdse verduidelijking geweest in de 'Kwaliteitsnormen Binnensportaccommodatie Korfbal'. Om die reden zijn de afmetingen van het speelveld (inclusief de vrije uitloop) in de sporthal bijgesteld. Het speelveld moet vergroot worden naar 47m x 26m in plaats van de huidige 44m x 24m. De grotere afmeting van het veld heeft ook gevolgen voor de ruimtes er omheen, zoals kleedkamers en bergingen. Door de sporthal te vergroten naar 47m x 26m wordt een sporthal gebouwd die nog beter geschikt is voor multifunctioneel gebruik en het mogelijk maakt om te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV). In dit raadsvoorstel worden de financiële consequenties in beeld gebracht.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging bij Raadsvoorstel Uitloop van planning en verhoging van kosten project 'Nieuwbouw MOTION Beweeg College en sporthal'

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Uitloop van planning en verhoging van kosten project 'Nieuwbouw MOTION Beweeg College en sporthal' - Van Doornenplantsoen 2024-078082

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024

Besluit

1. Het vergroten van de nieuwbouwsporthal aan het Van Doornenplantsoen met ca. 400 m² om de zaal beter geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik en te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV);
2. Een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 2.760.000,- voor het vergroten van de nieuwbouwsporthal aan het Van Doornenplantsoen;
3. Het investeringsbudget voor de bouw van het schoolgebouw aan het Van Doornenplantsoen te verlagen met € 1.331.000,-;
4. Een bedrag van € 15.074,- te doteren in 2025 aan de reserve Beeldende kunst in de openbare ruimte ten laste van het investeringsbudget voor de nieuwbouwsporthal;
5. Voor de annuïtaire afschrijving van het aanvullende investeringsbudget voor de bouw van de sporthal met ingang van 2026 een structureel budget van € 115.205,- per jaar beschikbaar te stellen gebaseerd op 2% rente en een looptijd van 50 jaar ten laste van het budget Investeringsagenda sportaccommodaties waarbij:
 - Het afschrijvingsdeel van de annuïteit, een bedrag van € 60.016,- in 2026, wordt verantwoord in programma 4 Vrije tijd;
 - Het rentedeel van de annuïteit, een bedrag van € 55.189,- in 2026, wordt verantwoord op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);
6. Op de annuïtaire afschrijving van het investeringsbudget voor de bouw van de school vanaf 2026 een structureel budget van € 35.593,- vrij te laten vallen ten gunste van de egaliseringsreserve Onderwijshuisvesting ("Vervangingsfonds Schoolgebouwen");
7. Een aanvullend jaarlijks budget van € 28.071,- beschikbaar te stellen voor beheer -en onderhoudslasten van de sporthal ten laste van het budget Investeringsagenda sportaccommodaties;
8. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 tot en met 8 geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 september 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Tijdens het ontwerpproces is een tussentijdse verduidelijking geweest in de 'Kwaliteitsnormen Binnensportaccommodatie Korfbal'. In de kwaliteitsnormen staat beschreven dat het speelveld de afmetingen heeft van 40m x 20m en dat de totale afmeting van het speelveld inclusief uitloop 44m x 24m bedraagt. Op basis hiervan is de sporthal ontworpen.

Echter heeft het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV) op een later moment (moment is niet bekend, het is een dynamisch document) een verduidelijking aan de afmetingen toegevoegd. Hierin wordt beschreven dat de afmeting 44m x 24m de wedstrijdruimte betreft en niet de afmeting van het totale oppervlak van de binnen afmeting sporthal. Er dient voor korfbal nog rekening te worden gehouden met reservebanken, jurytafel, wisselvlakken en schotklokken. Daarnaast moet de 2m vrije uitloopruimte obstakelvrij zijn. Dus ook de wanden moeten tot een hoogte van 2m vrij zijn van obstakels (geen ophangsystemen van doelen, wandrekken, baskets, etc.) in de 2m vrije uitloopzone.

Om die reden zijn de afmetingen van het speelveld (inclusief de vrije uitloop) in de sporthal bijgesteld. Het speelveld moeten vergroot worden naar 47m x 26m in plaats van de huidige 44m x 24m. De grotere afmeting van het veld heeft ook gevolgen voor de ruimtes er omheen, zoals kleedkamers en bergingen. In dit raadsvoorstel worden de (financiële) consequenties van de vergroting in beeld gebracht.

Beoogd effect

Het bouwen van een nieuwe sporthal verstevigt het voorzieningenniveau op het gebied van sportaccommodaties in Zoetermeer.

Door de sporthal te vergroten naar 47m x 26m wordt een sporthal gebouwd die nog beter geschikt is voor multifunctioneel gebruik en het mogelijk maakt om te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van de KNKV.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het vergroten van de nieuwbouwsportthal aan het Van Doornenplantsoen met ca. 400 m² om de zaal beter geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik en te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV);
2. Een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 2.760.000,- voor het vergroten van de nieuwbouwsportthal aan het Van Doornenplantsoen;
3. Het investeringsbudget voor de bouw van het schoolgebouw aan het Van Doornenplantsoen te verlagen met € 1.331.000,-;
4. Een bedrag van € 15.074,- te doteren in 2025 aan de reserve Beeldende kunst in de openbare ruimte ten laste van het investeringsbudget voor de nieuwbouwsportthal;
5. Voor de annuïtaire afschrijving van het aanvullende investeringsbudget voor de bouw van de sporthal met ingang van 2026 een structureel budget van € 115.205,- per jaar beschikbaar te stellen gebaseerd op 2% rente en een looptijd van 50 jaar ten laste van het budget Investeringsagenda sportaccommodaties waarbij:
 - Het afschrijvingsdeel van de annuïteit, een bedrag van € 60.016,- in 2026, wordt verantwoord in programma 4 Vrije tijd;
 - Het rentedeel van de annuïteit, een bedrag van € 55.189,- in 2026, wordt verantwoord op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);

6. Op de annuïtaire afschrijving van het investeringsbudget voor de bouw van de school vanaf 2026 een structureel budget van € 35.593,- vrij te laten vallen ten gunste van de egaliseringsreserve Onderwijshuisvesting ("Vervangingsfonds Schoolgebouwen");
7. Een aanvullend jaarlijks budget van € 28.071,- beschikbaar te stellen voor beheer -en onderhoudslasten van de sporthal ten laste van het budget Investeringsagenda sportaccommodaties;
8. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee voldoet de sporthal aan de eisen van de KNKV.

Door de sporthal te vergroten kunnen korfbalwedstrijden gespeeld worden volgens de eisen van de KNKV.

1.2 De naastgelegen korfbalvereniging Phoenix kan gebruik maken van de sporthal voor korfbalwedstrijden.

De naastgelegen korfbalvereniging Phoenix zal gebruik maken van de nieuwe sporthal. Indien de sporthal niet wordt vergroot, is de sporthal voor de korfbalvereniging minder geschikt en zijn korfbalwedstrijden in de zaal niet mogelijk. Hierdoor zal Phoenix nog steeds moeten uitwijken naar een andere sporthal om korfbalwedstrijden te kunnen spelen.

1.3 Door de vergroting van de sporthal is de sporthal geschikt voor meerdere (wedstrijd)sporten.

Door de sporthal te vergroten wordt een sporthal gebouwd die geschikt is voor meerdere zaalsporten. Daardoor kunnen ook meerdere verenigingen gebruik maken van deze sporthal. In onderstaande tabel is weergegeven welke sporten mogelijk zijn in de grotere sporthal.

Gebruiker	Wedstrijden Oude afmetingen 44m x 24m	Wedstrijden nieuwe afmetingen 47xm x 26m (incl. uitloop)	Trainingen/ onderwijs
Bewegingsonderwijs primair onderwijs	n.v.t.	n.v.t.	Nee / n.v.t
Bewegingsonderwijs voortgezet onderwijs	n.v.t.	n.v.t.	Ja
Badminton	Ja	Ja	Ja
Basketbal	Nee	Nee	Ja
Volleybal	Ja	Ja	Ja
Zaalvoetbal	Nee	Ja	Ja
Zaalhandbal	Nee	Ja	Ja
Zaalkorfbal	Nee	Ja	Ja
Zaalhockey	Nee	Ja	Ja

1.4 Door de vergroting van de sporthal zijn extra ruimten en functies toegevoegd.

Naast de mogelijkheid tot het houden van korfbalwedstrijden, is door de vergroting van de sporthal, extra ruimte gecreëerd voor aanvullende functies:

1. De kleedkamers zijn ruimer in het ontwerp opgenomen, waardoor zij beter ingedeeld kunnen worden en gebruikersvriendelijker zijn;
2. Er is een extra kleedruimte voor docenten gecreëerd, waardoor gebruik door meerdere docenten van verschillende scholen mogelijk is;
3. De mogelijkheid is ontstaan om de toestelbergingen te vergroten. Dit zorgt voor meer opslagruimte van diverse sportmaterialen, waarmee de mogelijkheden van het gebruik van de zaal en de sportlessen kunnen worden vergroot;

4. Een inbouwtrampoline wordt gerealiseerd, wat ook de mogelijkheden van de sportlessen en verenigingen vergroot;
5. Een aanvullende MIVA-kleedruimte;
6. Een aparte EHBO-ruimte.

Ook is extra verblijfsruimte ontstaan van ca. 80m² welke geschikt is voor andere activiteiten. Deze ruimte kan aan derden verhuurd worden, hetgeen voor aanvullende inkomsten kan zorgen. Onderzocht wordt welke mogelijke partij(en) hier gebruik van kunnen maken.

Tot slot maakt de vergroting het mogelijk om het entreegebied van de sporthal en de school zodanig te ontwerpen, dat de toegankelijkheid aanzienlijk kan worden verbeterd.

1.5 De vergroting past binnen de kavel en het nieuwe bestemmingsplan.

De vergroting is mogelijk binnen de kavel. In het bestemmingsplan is een maximum bebouwingspercentage van 100% opgenomen. Dit houdt in dat de vergroting mogelijk is binnen het plangebied en het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden voor deze ontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 Het vergroten van de sporthal heeft financiële consequenties.

Door het vergroten van de sporthal zijn de bouw- en installatiekosten hoger dan de oorspronkelijk geraamde en beschikbaar gestelde bouw- en installatiekosten voor de kleinere variant van de sporthal. Daarnaast is door het vergroten van de sporthal het ontwerp van de sporthal aangepast, wat extra kosten voor de architect, externe onderzoeks- en advieskosten en interne plankosten tot gevolg heeft.

1.2 Het vergroten van de sporthal heeft planningsconsequenties.

Door het vergroten van de sporthal is een intensief ontwerptraject doorlopen wat heeft geleid tot een aangepaste planning voor zowel de bouw van de sporthal als van het MOTION Beweeg College. De aangepaste planning is opgenomen onder het kopje 'planning'.

1.3 Het definitieve en technisch ontwerp zijn nog niet volledig uitgewerkt en de omgevingsvergunning is nog niet aangevraagd.

In het bouwteam worden zowel het definitieve, als het technische ontwerp nog verder uitgewerkt. Deze ontwerpfasen worden naar verwachting in respectievelijk september en november afgerond. De omgevingsvergunning wordt in juli aangevraagd. Het opgenomen bedrag in het raadsvoorstel is gebaseerd op een inschatting van de aannemer van de meerkosten. Er is een risico dat wijzigingen in het ontwerptraject, dan wel het doorlopen van de aanvraag van de omgevingsvergunning leidt tot vertraging van de realisatie en daarmee oplopende kosten. We verwachten binnen de post onvoorzien te blijven.

Financiën

Op basis van de gewijzigde uitgangspunten voor de nieuw te bouwen sporthal stijgen de kosten met € 2.760.000,-. De bijkomende kosten voor het schoolgebouw vallen € 1.331.000,- lager uit dan oorspronkelijk was begroot doordat de post onvoorzien verlaagd is. Deze wijzigingen komen voort uit het definitief ontwerp dat is uitgewerkt met de architect en de aannemer in de bouwteamfase van het project. Per saldo stijgt het totaal benodigde investeringsbudget voor de bouw van de school en de sporthal met € 1.429.000,- ten opzichte van het oorspronkelijke investeringsbudget, zie tabel onder.

	Oorspronkelijk Investeringsbudget	Bijgesteld budget	Saldo
Schoolgebouw	22.494.000	21.163.000	1.331.000
MOTION			
Sporthal	8.312.000	11.072.000	-2.760.000
Totaal	30.806.000	32.235.000	-1.429.000

Bedragen in €

Kapitaallasten

Voor de sporthal stijgen de kapitaallasten met € 115.205,- per jaar vanaf 2026 ten laste van het budget Investeringsagenda sportaccommodaties.

Voor het schoolgebouw valt vanaf 2026 een bedrag van € 35.593,- vrij aan jaarlijkse kapitaallasten ten gunste van de egalisatiereserve Onderwijshuisvesting ("Vervangingsfonds Schoolgebouwen").

Kapitaallasten	Sporthal	School	Totaal
Afschrijving	60.016	-8.935	51.081
Rente	55.189	-26.658	28.531
Totaal	115.205	-35.593	79.612

Bedragen in €

Beheer -en onderhoudslasten

Als gevolg van aanpassingen in het sporthalontwerp nemen de jaarlijkse lasten voor beheer en onderhoud toe met € 28.071.

Percentageregeling beeldende kunst

De Verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte schrijft voor dat 1% berekend over de bouwkosten (exclusief BTW, uitgezonderd de kosten van installaties en inrichting) wordt afgedragen aan de reserve beeldende kunst. Er wordt een bedrag van € 15.074,- afgedragen aan de reserve beeldende kunst ten laste van het investeringsbudget voor de nieuwbouwsportthal.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeente Zoetermeer en Lucas Onderwijs hebben afgesproken gezamenlijk op te trekken in de communicatie en participatie voor de nieuwbouw, met ondersteuning van de afdeling communicatie.

Duurzaamheid

De sportsector biedt nog veel kansen voor verduurzaming. Het is een uitdaging voor veel gemeenten om hun panden te renoveren naar frisse en toekomstbestendige gebouwen. Een duurzame sporthal heeft een gezond binnenklimaat, een laag energieverbruik en is betaalbaar. De KVLO en NOC-NSF stellen eisen aan gymzalen en sporthallen (afmetingen, luchtkwaliteit, temperatuur, licht en geluid en materialen). De nieuwbouw biedt een mooie kans om deze zaken te verwezelijken, vandaar dat deze in het Programma van Eisen (PvE) zijn opgenomen.

Daarnaast zijn uiteraard ook overige duurzaamheidseisen in het PvE opgenomen (rekening houdend met 'visie Zoetermeer 2040', Programma duurzaam Zoetermeer en het klimaatakkoord), zoals:

- Bijdrage aan CO2-reductie
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG*)
- Gasloos
- Biodiversiteit
- De wens om invulling geven aan circulariteit (circa 40% obv huidig Programma van Eisen)

* Tijdens de ontwerpfase zal worden onderzocht of 'ENG' ook mogelijk is.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Naast de eisen uit het bouwbesluit (2012) waarin maximale toegankelijkheid wordt gewaarborgd, zal als richtinggevend kader voor toegankelijkheid de ITS standaard (Integrale Toegankelijkheid Standaard) worden toegepast met gehandicaptentoilet conform de Zoetermeerse standaard. Dit is vastgelegd in het [hogere normenkader voor toegankelijkheid](#), de de nieuwe sporthal zal hieraan voldoen.

Daarnaast biedt het vergroten van de sporthal mogelijkheden om nog beter aan de toegankelijkheidseisen te voldoen. Zo is een ruime entree van de sporthal ontstaan en een seperate ruime ingang voor de school op de begane grond. De lift in het entreegebied is zo gepositioneerd, dat zowel de tribune als het verhoogde plein eenvoudig te bereiken is. Hiermee is een gelijkwaardige ingang gecreëerd om het verhoogde plein te kunnen bereiken voor een ieder. De kleedkamers zijn eveneens vergroot en bieden een betere toegankelijkheid voor mindervaliden. Tevens is een aparte miva-kleedkamer ontworpen, inclusief douche, toilet en zitbank.

Rapportage en evaluatie

Het project is opgenomen in de VGR (Voortgangsrapportage), waardoor er twee keer per jaar over de voortgang en uitvoering (nieuwbouw) van dit besluit zal worden gerapporteerd. Tijdens de projectmarkt, die door het Projectbureau is georganiseerd, was dit ook één van de projecten, die zich daar heeft gepresenteerd. De evaluatie is een onderdeel van de projectopdracht en de VGR.

Planning

Zie hieronder de aangepaste planning op hoofdlijnen.

- Uitwerking definitief ontwerp – april t/m juli 2024
- Aanvraag omgevingsvergunning – juli 2024
- Start bouw – Q1 2025
- Oplevering – Q2 2026