

Raadsvoorstel

Onderwerp	Investeringsvoorstel Gymworld Zoetermeer en Noordwesterhal
Zaaknummer	-2016-000215
Documentnummer	DOC-2016-001356
Versie	
Auteur	H.W. Posthouwer h.posthouwer@zoetermeer.nl 079-3468171
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Leeuwen, M.E. van
Medeverantwoordelijke(n)	Kuiper, T.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Sport en Bewegen Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Commissie Stad 15 juni 2015
Samenvatting	In 2015 is in samenwerking met verschillende partijen het haalbaarheidsonderzoek, conform toezegging 411, voor een nieuwe turn- en gymaccommodatie op de locatie Amerikaweg verder uitgewerkt. Bij de integrale afweging in het kader van de Perspectiefnota 2015 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een bedrag ter grootte van € 600.000,-- ter dekking van de exploitatielasten van een nieuwe turn- en gymaccommodatie, alsmede een eenmalige investering van € 150.000,-- in 2016 ten behoeve van de winteroverkapping voor de hockeyvereniging. In het haalbaarheidsonderzoek Gymworld Zoetermeer werd voorgesteld niet te kiezen voor renovatie en vergroting van de Noordwesterhal maar voor sloop en nieuwbouw aan de Amerikaweg. Dit voorstel blijkt binnen de gegeven kaders bij nader inzien financieel niet haalbaar. Uiteindelijk is daarom in de uitwerking, in samenwerking met zoveel mogelijk partners, gekozen voor een totaaloplossing waarbij: - De huidige Noordwesterhal zal worden gerenoveerd ten behoeve van de huidige gebruikers exclusief Pro Patria - Pro Patria haar deel van de Noordwesterhal verlaat; - Zovoc en Conquesto in de Noordwesterhal blijven; - In het, door het vertrek van Pro Patria vrijkomende deel van

	de Noordwesterhal, een beachvoorziening zal worden gerealiseerd voor de beoefening van onder andere beach volleybal. - De Olympus wordt afgestoten. - Er een ballonhal ten behoeve van de indoor Hockey sport zal worden aangeschaft en worden geëxploiteerd door de gemeente. - De gym- en turnverenigingen Pro Patria en CGV in aansprekende nieuwbouw aan de Amerikaweg worden gevestigd met een verantwoorde exploitatie voor zowel gemeente als verenigingen. Dit alles is te realiseren binnen de beschikbare middelen. Daarmee hebben op termijn maar liefst 4.000 Zoetermeerse gymnasten baat bij de nieuw te realiseren accommodatie met een verwachte status als Talent Opleiding Centrum, krijgt de sterk groeiende indoor hockey sport een eigen plek in Zoetermeer, wordt indoor beachvolleybal mogelijk en wordt de grootste sporthal van Zoetermeer geheel gemoderniseerd. Leisure- en sportstad Zoetermeer biedt, indien ingestemd wordt met dit voorstel, de mogelijkheid aan verschillende toekomstige nieuwe vormen van (interactief) bewegen zich verder te ontwikkelen.
Bijlagen + locatie	1. Gymworld Zoetermeer – LIAG architecten 2. Duurzaamheidsambitie Gymworld Zoetermeer 3. Parkeerberekening Gymworld Zoetermeer 4. Ambitiedocument Pro Patria 5. Ambitiedocument CGV 6. De nieuwe Noordwesterhal - LIAG architecten. 7. Bouw- en installatietechnisch onderzoek NW-hal 8. Voorgenomen samenwerkingsafspraken 9. Exploitatieberekening 10. Begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2016-001356

Investeringsvoorstel Gymworld Zoetermeer en Noordwesterhal

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2016

besluit

1. Het beschikbaar stellen van een krediet groot **€ 8.412.159,-** (inclusief rente tijdens de bouw en storting reserve kunsttoepassing) voor het realiseren van een nieuwe turn- en gymaccommodatie voor hoofdgebruikers Pro Patria en CGV op de locatie Amerikaweg.
2. Het beschikbaar stellen van een krediet groot **€ 910.661,-** voor de verwerving van de grond op de locatie Amerikaweg.
3. Het beschikbaar stellen van een krediet groot **€ 450.000,-** voor de realisatie en aanschaf van de sporttechnische voorzieningen.
4. a. De Noordwester sporthal en naastgelegen turnhal in het Buytenpark per 1 januari 2017 in eigendom over te nemen tegen een bedrag van € 1.
b. De uit deze overname voortkomende exploitatielasten en opbrengsten voor 2017 te dekken binnen de bestaande middelen van sport en vanaf 2018 ten laste van het budget VJN 2015.
5. Het beschikbaar stellen van een krediet groot **€ 1.551.096,-** (inclusief rente tijdens de bouw) voor de renovatie van de Noordwestersporthal in het Buytenpark .
6. Het beschikbaar stellen van een krediet groot **€ 253.377** (inclusief rente tijdens de bouw) voor het realiseren van een beachhal in de voormalige turnhal nadat de nieuwe turn- en gymaccommodatie aan de Amerikaweg is opgeleverd.
7. a. Voor de aanschaf van de ballonhal een krediet beschikbaar te stellen van € 370.000,- en hiervoor het gereserveerde eenmalige bedrag uit het voorjaarsdebat 2015 ter hoogte van € 150.000,- in 2016 als gedeeltelijke dekking in te zetten.
b. De hieruit voortvloeiende exploitatielasten en –baten in 2017 te dekken binnen de bestaande middelen voor sport en vanaf 2018 ten laste van het budget VJN 2015.
8. Aan de reserve kunsttoepassing in de openbare ruimte € 57.206 toe te voegen.
9. De kapitaallasten van de investeringen onder 1 t/m 7, zijnde structurele exploitatiekosten van dit voorstel, van in totaal € 600.000 vanaf 2018 te dekken uit de structurele reservering van 0,6 miljoen uit het voorjaarsdebat 2015 .
10. De begrotingswijziging vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 23 mei 2016

de waarnemend griffier,

de voorzitter,

drs. J. Kleinhesselink

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Haalbaarheidsonderzoek

In het voorjaarsdebat van 2013 is de motie (nummer: 1307-44) "Topsport in Zoetermeer" aangenomen. In deze motie is het college verzocht een haalbaarheidsonderzoek te starten voor vervanging van de Noordwesterhal en Olympus door één nieuw complex dat ook de (gym)topsport bedient.

In het raadsvoorstel "[Resultaten haalbaarheidsstudie Sporthal](#)", behandeld in de commissie Stad van 15 juni 2015 (voor verslag: [standpuntenlijst commissie Stad 15 juni 2015.pdf](#)), is de raad vervolgens geïnformeerd over de conclusies van dit onderzoek. In grote lijnen werd, samen met de direct betrokken sportaanbieders, geconcludeerd dat:

- het sporthalgedeelte van de Olympus - na het herschikken van dag/avondgebruik in bestaande accommodaties, de aanschaf van een winteroverkapping voor een hockeyveld ten behoeve van de winterhockeytrainingen en het behouden van de gymzaal aan het Kruiswater - niet meer nodig is. Sluiting van de Olympus leidt dus niet tot de noodzaak van vervangende nieuwbouw;
- dat het realiseren van een geheel nieuw sportcomplex aan de westzijde van de stad de voorkeur geniet boven renovatie en grootschalige renovatie en uitbreiding van de Noordwesterhal.

In de haalbaarheidsstudie is berekend dat de bouw en exploitatie van een nieuwe sporthal aan de westzijde van Zoetermeer blijft binnen de beschikbare middelen in de begroting vanaf 2018 van € 600.000. Tevens is voor 2016 een eenmalige uitgave van € 150.000 benodigd voor de winteroverkapping van de hockey. De gemeenteraad is hiermee akkoord gegaan bij de integrale afweging in het kader van de Perspectiefnota 2015. Wel werd onder meer gevraagd de van de verenigingen te ontvangen huurinkomsten nog eens kritisch te toetsen op haalbaarheid. Daarnaast is toezegging nr. 411 gedaan: Voor het eind van het jaar volgt een verder uitgewerkt uitvoeringsprogramma en een kredietvoorstel voor de sporthal. In een verdagingsmemo, gepubliceerd in de weekberichten van 16 december 2015, is het uitgewerkte uitvoeringsprogramma en kredietvoorstel voor de sporthal verdaagd tot het eerste kwartaal van 2016.

Dit voorstel voorziet in het uitgewerkte uitvoeringsprogramma en kredietvoorstel.

Nadere uitwerking 2015

In samenwerking met adviesbureau Draaijer en Partners - dat veel kennis heeft van gymnastiekaccommodaties in Nederland - is in 2015 het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt. Dat heeft er voor de gymnastiek toe geleid dat:

- a. met zoveel mogelijk verenigingen en partners;
- b. is gekomen tot een door alle partijen gedragen programma van eisen;
- c. dat is vertaald in een aansprekend ontwerp van een hal;
- d. met een verantwoorde exploitatie voor zowel gemeente als verenigingen,
- e. binnen het maximale budget van € 600.000 op jaarbasis.

Verenigingen

Doel is, om de gehele gymnastieksport in Zoetermeer te versterken met een hoogstaande nieuwe voorziening voor talentontwikkeling en de breedtesport. De gemeente heeft daarom - met succes - het initiatief genomen om ook CGV als partner in het project te betrekken.

Daarmee kunnen op termijn maar liefst 4.000 Zoetermeerse gymnasten baat hebben bij de te realiseren gymnastiekaccommodatie.

Draaijer en Partners heeft beide verenigingen ondersteund met het nadenken over en opstellen van hun lange termijn verenigingsbeleid. De door de verenigingen op te brengen huur is daarbij getoetst aan hun begrotingen en vergeleken met soortgelijke situaties in den lande. Dat heeft ertoe geleid dat de te verwachten huurinkomsten neerwaarts zijn bijgesteld ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek.

Andere verenigingen en partners zijn gezocht maar niet gevonden, c.q. droegen niet bij aan versterking van het gewenste programma of extra financiële dekking.

Programma

Met vele vertegenwoordigers van beide verenigingen is meerdere malen gesproken over het gewenste programma. De wensen van beide verenigingen zijn vertaald in het concept Gymworld Zoetermeer¹. Gymworld Zoetermeer bestaat op hoofdlijnen uit een dames -en herenturnhal, een trampolinehal, een multifunctionele zaal en een trainingsvoorziening voor parcours.

Gymworld Zoetermeer is noch een evenementenhal, noch een topsporthal, maar een hal voor breedtesport en talentontwikkeling. Dat betekent dat verwacht wordt dat de Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie de status van Talent Opleidingscentrum (TOC) aan Gymworld Zoetermeer verleend.

De overige huurders van de huidige Noordwesterhal (Zovoc, Conquesto en ID College) hebben geen aanvullende sportieve wensen geuit, met uitzondering van de wens om ook indoor beachvolleybal een plek te geven in Zoetermeer.

Nieuwbouw en exploitatie

Architectenbureau LIAG is gevraagd om de gewenste programmering binnen de financiële mogelijkheden te vertalen naar een aansprekend ontwerp.

Mede vanwege de neerwaartse bijstelling van de huurinkomsten bleek de eerder gepresenteerde variant van een geheel nieuw sportcomplex aan de westzijde van de stad niet meer haalbaar binnen het beschikbare budget. Renovatie en grootschalige uitbreiding van de Noordwesterhal is echter nog steeds ongewenst vanwege de impact op het Buytenpark.

Uiteindelijk is daarom gekozen voor een oplossing waarbij:

- Pro Patria haar deel van de Noordwesterhal verlaat;
- Gymworld Zoetermeer in aansprekende nieuwbouw verrijst aan de Amerikaweg;
- Zovoc en Conquesto in de Noordwesterhal blijven;
- aan het door het vertrek van Pro Patria vrijkomende deel van de Noordwesterhal een andere bestemming wordt gegeven.
- De Olympus wordt afgestoten.

¹ Gymworld Zoetermeer is een voorlopige werknaam en kan door verandering van inzichten nog wijzigen.

Voorstel - toelichting

1. Olympus

In het raadsvoorstel “[Resultaten haalbaarheidsstudie Sporthal](#)”, behandeld in de commissie Stad van 15 juni 2015 (voor verslag: [standpuntenlijst commissie Stad 15 juni 2015.pdf](#)), is de raad geïnformeerd over de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek voor vervanging van de Noordwesterhal en Olympus door één nieuw complex dat ook de (gym)topsport bedient.

Sluiting Olympus sporthaldeel

Ten aanzien van de Olympus werd geconcludeerd dat het sporthaldeel van de Olympus niet meer nodig is en ook niet vervangen hoeft te worden door een nieuwe sporthal. De huurders van het sporthaldeel zijn inmiddels allemaal verplaatst naar bestaande sportaccommodaties. Sinds 1 maart 2016 vinden er geen sportactiviteiten meer plaats in de Olympus. Sluiting van de Olympus sporthal levert jaarlijks een structureel voordeel op van circa **€ 48.000,--**.

Toekomst Olympus

Kinderspeelparadijs De Ballebak is door de sluiting van het sporthal deel van de Olympus per 1 maart 2016 de enige huurder van de Olympus. De Ballebak heeft een huurcontract tot 1 januari 2019. Er wordt in dit voorstel van uitgegaan dat de huur en de exploitatie van de gehele Olympus ook per die datum definitief zal eindigen. De Ballebak wordt door de gemeente bijgestaan in de zoektocht naar een structurele oplossing. Bij definitieve sluiting van de Olympus liggen herontwikkeling of verkoop en behoud in de rede. Stedenbouwkundige en financiële overwegingen spelen hierin een rol. Over de verdere toekomst van de Olympus vindt daarom aparte besluitvorming plaats.

Hockey

Door de sluiting van de Olympus zou voor hockeyvereniging MHCZ met ingang van het seizoen 2016-2017 de mogelijkheid vervallen om zaalhockey te beoefenen. De bestaande sportaccommodaties kunnen hierin niet voorzien. Daarnaast mag deze vorm van hockey zich verheugen op een sterke groei in de breedtesport jeugd met een toenemende accommodatiewens tot gevolg voor trainingsuren. Om die reden is onderzoek gedaan naar een goed en **betaalbaar** alternatief.

Voor het kunnen blijven beoefenen van zaalhockey met ingang van het winterseizoen 2016/2017 en verder wordt voorgesteld om, in navolging van andere hockeyverenigingen in den lande zoals Leonidas uit Rotterdam, Hockeyclub Kampong uit Utrecht en HCG uit Den Haag, een zogenaamde ballonhal aan te schaffen. Deze demontabele, flexibele, opblaasbare hal wordt al jaren gebruikt door onder andere tennisverenigingen, maar is sinds een aantal jaren ook bekend geworden als tijdelijke sportaccommodatie voor hockeyverenigingen.

Belangrijke voordelen van een dergelijke hockeyhal zijn:

- De aanwezigheid van de ballonhal op de buitensportaccommodatie verhoogt de clubverbondenheid en -betrokkenheid tijdens het winterseizoen. Dit komt de hockeysport in zijn algemeenheid ten goede.
- Het niveau van de indoor hockeycompetitie neemt toe, maar wordt nu sterk gehinderd door het gebrek aan voldoende trainingsruimte. Een ballonhal voorziet in een duidelijke behoefte en noodzaak.

De ballonhal wordt jaarlijks gedurende het zaalhockeyseizoen van november tot eind februari over een van de kunstgrasvelden van de Mixed Hockey Club Zoetermeer (MHCZ) in het Van Tuyl sportpark geplaatst. Vervolgens worden er twee indoorzaalhockeyvloeren in de hal geplaatst. MHCZ kan vervolgens voor de indoor hockeytrainingen gebruik maken van de hal en daarnaast kan de indoor competitie van de KNHB in de weekenden hier gespeeld worden.



Ballonhal HockeyClub Kampong Utrecht. N.B. Het betreft in Utrecht twee ballonhallen op één buitenveld. In het geval van MHCZ zal het gaan om één ballonhal op een half buitenveld.



Exploitatiewijze

De kosten voor de aanschaf van de hal, de hockeyvloeren, verlichting en installaties bedragen € 370.000 en zullen onder andere met behulp van de eenmalige gereserveerde bijdrage van € 150.000,- worden aangeschaft door de gemeente. Deze kostenstijging wordt verklaard door het feit dat ten opzichte van de oorspronkelijke plannen niet op één, maar op twee zaalvelden zal worden gespeeld. De gemeente draagt ook zorg voor de op- en afbouw en onderhoud van de hal. De resterende exploitatielasten worden gedekt uit de structurele reservering. Daarnaast draagt MHCZ huurt vervolgens de hal van de gemeente en verzorgt de verdere exploitatie. Mede door de belangrijke voordelen die een ballonhal biedt voor de (indoor) hockeysport is de

KNHB (hockeybond Nederland) in beginsel bereid, om meerjarencontracten voor de competitie met hockeyverenigingen af te sluiten. MHCZ is daarmee, naast het trainingsgebruik door de eigen vereniging, verzekerd van een vaste huurder/gebruiker van de ballonhal.

2. Nieuwbouw Gymworld Zoetermeer

Een nieuwe hal voor breedtesport en talentontwikkeling.

Gymworld Zoetermeer is een nieuwe, aantrekkelijke gymnastiek-accommodatie die als doel heeft het versterken van de gehele gymnastieksport in Zoetermeer. Het gebouw kan op termijn dé trainings- en wedstrijdlocatie worden voor maar liefst 4.000 Zoetermeerse gymnasten. Het is een hoogstaande nieuwe voorziening voor de breedtesport en voor talentontwikkeling. Er wordt voor het nieuwe gebouw de status van Talent Opleiding Centrum (TOC) verwacht. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide impressie van het nieuwe Gymworld Zoetermeer.

Voor wie?

De primaire gebruikers van Gymworld Zoetermeer zijn de twee grootste gymnastiekverenigingen van Zoetermeer: Pro Patria en CGV. Beide verenigingen hebben hun bijdrage geleverd aan het opstellen van het Programma van Eisen van Gymworld Zoetermeer en aan de invulling van de verschillende ruimten binnen het gebouw. Hiermee is er bij beide verenigingen draagvlak gecreëerd voor deze nieuwe accommodatie. Pro Patria is met circa 3000 leden significant groter dan CGV. CGV telt op dit moment ca. 750 leden, met een mogelijke groei naar 1000 leden in de toekomst. Pro Patria zal in het nieuwe gebouw in uren meer gebruik maken van de ruimten en faciliteiten.

Gymworld Zoetermeer wordt een accommodatie waar beide verenigingen zich thuis kunnen voelen. De leden en het bestuur van CGV zullen zich, net als de leden en het bestuur van Pro Patria, kunnen identificeren met Gymworld Zoetermeer. Voor beide verenigingen zal Gymworld Zoetermeer een eigen, herkenbare plek zijn voor sport, ontmoeting, verbinding en vergaderen.

Gymworld Zoetermeer is er dus primair voor de twee genoemde gymnastiekverenigingen. De nadruk van de bezetting door CGV en Pro Patria ligt voornamelijk in de avonduren. Voor een optimale bezetting en benutting van Gymworld Zoetermeer kan er nog gezocht worden naar gebruikers voor met name de momenten in de ochtend, wanneer de hal niet gebruikt wordt. Deze optimalisatie van het gebruik van Gymworld Zoetermeer kan tijdens de ontwikkeling en realisatie van het gebouw nader worden verkend. Zie bijlagen 4 en 5 voor de ambitiedocumenten van beide verenigingen.

Wat komt er in het gebouw?

Het gebouw Gymworld Zoetermeer huisvest in hoofdlijnen de volgende functies:

- een hal met vaste opstelling voor dames -en herenturnen, incl. acrogym en fitness (nu: alleen damesturnen voor Pro Patria);
- een hal met vaste opstelling voor acht trampolines (nu: af en toe plek voor vier trampolines)
- een multifunctionele danszaal (nu: niets);
- een trainingsvoorziening voor parcours, waarbij in een droge en veilige ruimte geoefend kan worden voor zgn. street workouts (nu: niets);
- een eigen kantine met bestuurs- en commissiekamers (nu: niet of in medegebruik);
- tribunes, kleedkamers, fietsenstalling, parkeerplaatsen etc.;

Gymworld Zoetermeer is een zeer functioneel en toekomstbestendig gebouw; het is uitermate functioneel in het gebruik, en kan met de multifunctionele zaal inspelen op mogelijke toekomstige nieuwe vormen van (interactief) bewegen. De te beoefenen sporten zijn de verbindende factor van het gebouw en haar omgeving. Het gebouw stimuleert het creëren van (nieuwe) samenwerkingsverbanden tussen de verschillende gebruikers.

Waar komt het te staan?

Gymworld Zoetermeer is gesitueerd aan de westzijde van Zoetermeer op een goed bereikbaar kavel aan de Amerikaweg. De kavel wordt gekenmerkt door zijn aansluiting aan Podium café *De Boerderij*, restaurant *Eten & Zo* en de groene ecologische zone van Zoetermeer, zie onderstaand figuur.

De langgerekte kavel is vanuit meerdere posities goed zichtbaar en leent zich uitstekend voor een programma van deze omvang en functie.



Beoogde locatie Gymworld Zoetermeer op de Amerikaweg

Het gebied en de kavel zijn zeer goed bereikbaar, zowel met de auto, met het openbaar vervoer als te voet en per fiets.

Gymworld Zoetermeer ligt op een belangrijke plek in de 'Leisure-Stad' Zoetermeer. Dicht in de buurt bevinden zich veel toeristische, stedelijke en recreatieve trekkers, zoals Snowworld, Ayers Rock en Bowling- en recreatiecentrum Westerpark. De locatie van Gymworld Zoetermeer vormt een belangrijke entree tot de stad.

Voor het gebied waarin Gymworld Zoetermeer is gesitueerd, zal binnen afzienbare tijd aan de raad ter vaststelling, een grondexploitatie worden aangeboden. De gemeente verzorgt ook de gebiedsontwikkeling, waarbinnen er een plek is gereserveerd op de kop van de Amerikaweg voor het Gymworld Zoetermeer-concept. De gebiedsontwikkeling faciliteert een sportvoorziening en concentreert zich op het realiseren van een parkeeroplossing voor het vraagstuk dat deze ontwikkelingen veroorzaken, als ook de reeds bestaande parkeerdruk in relatie tot de Boerderij en het P&R-parkeren voor de RandstadRail halte Voorweg.

Daarin wordt ook voorzien in een oplossing voor het tussen de Boerderij en Gymworld Zoetermeer resterende kavel. Besluitvorming en samenspraak over de inrichting van het openbaar gebied maakt onderdeel uit van die grondexploitatie. Uitgangspunt is de standaardinrichting, maar er wordt gestreefd naar een inrichting die beter aansluit bij ambities en uitstraling van Gymworld Zoetermeer. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het plaatsen van elementen die ook voor sportieve doeleinden gebruikt kunnen worden.

De gemeente draagt zorg voor de invulling van het verdere programma naast Gymworld Zoetermeer en draagt zorg voor de inrichting van het openbare gebied, waarbij in nauwe samenwerking wordt gekeken naar het parkeren rondom de Boerderij. Het openbare gebied kent een aantal ruimtelijke en kwaliteitsniveaus, die beschreven staan in het advies Gebiedsontwikkeling Amerikaweg. In dit advies wordt de business case en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling gepresenteerd, waarbij ook aandacht uitgaat naar het (tijdelijke) vrachtwagenparkeerterrein op de Amerikaweg en het verzorgen van waterberging in de nabijheid van de Amerikaweg op last van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Er zal in de ontwikkeling rekening gehouden worden met de diverse verkeersstromen en -bewegingen van en naar de drie bestemmingen op de strook (Gymworld Zoetermeer, de eventueel te ontwikkelen horeca en De Boerderij (inclusief de in De Boerderij gevestigde coffeeshop)). Er wordt rekening gehouden met het feit dat de sporters die gebruik maken van Gymworld Zoetermeer niet langs de Casa hoeven: de activiteiten van Casa en Gymworld Zoetermeer kunnen in principe gescheiden plaatsvinden.

Naast de sportvoorziening wordt er door de gemeente nog gestudeerd op de mogelijkheid om op de 'middenkavel' van deze strook nog een horecavoorziening te realiseren.

In het raadsadvies over de business case / grondexploitatie van deze gebiedsontwikkeling worden scenario's uitgewerkt, waarin de ruimtelijke, financiële impact van de verschillende kwaliteitsniveaus wordt gepresenteerd, waaruit de raad ook een keuze kan maken in haar besluitvorming.

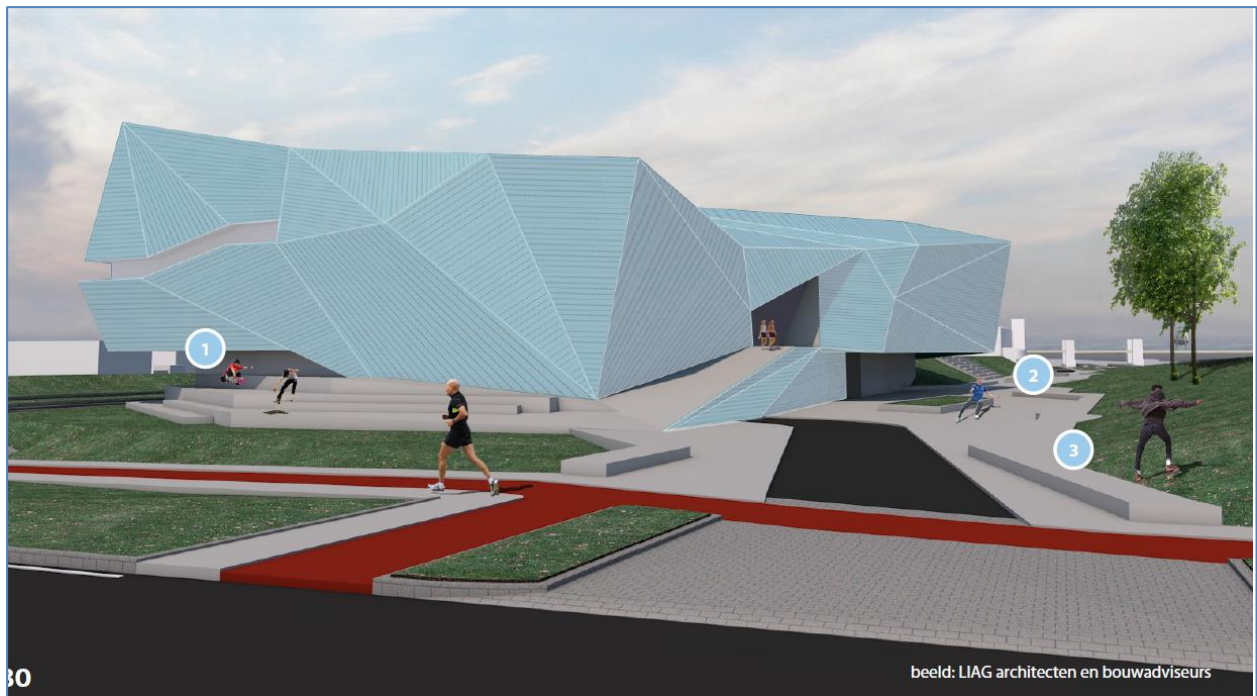
Voor de voor Gymworld Zoetermeer benodigde grond zal worden betaald conform de Nota Grondprijzen.

Hoe gaat het er uit zien?²

Buitenzijde

Er is gekozen voor een ontwerp met een abstract lijnenspel. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk gebouw dat zich kenmerkt door facetvorming. Dit zorgt ervoor dat het grote volume van het gebouw wordt gebroken en het dus niet aanvoelt als een 'grote doos'. De precieze uitwerking en de materiaalkeuze voor de buitenkant staat in dit stadium van het ontwerp nog open. Het volgende figuur geeft een impressie weer van de buitenzijde van Gymworld Zoetermeer.

² Nota bene: het architectonisch ontwerp van Gymworld bevindt zich op dit moment in de schetsfase. Dat wil zeggen dat de getoonde beelden impressies zijn, en dat het ontwerp tijdens de uitwerking richting uitvoering nog kan wijzigen, door bijvoorbeeld verandering van inzichten. Uitgangspunt is echter wel dat de functionele eisen gelijk blijven.



Impressie buitenzijde Gymworld Zoetermeer en impressie inrichting sportboulevard

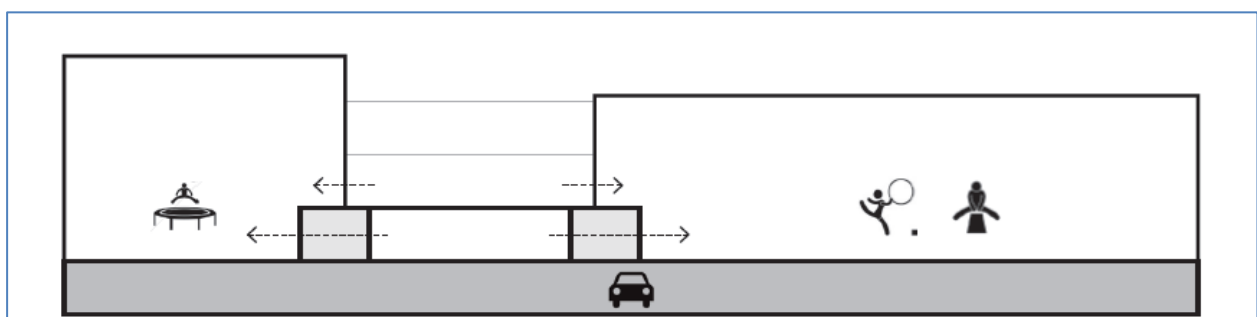
Binnenzijde

Het gebouw wordt als het ware 'opgetild', waardoor er onder het gebouw –op de begane grond– ruimte voor parkeren ontstaat; uit het zicht en op eigen terrein. Er is ruimte voor ca. 80 parkeerplaatsen.

Boven het parkeerterrein staat dus het feitelijke gebouw, met op de eerste verdieping de aan primaire sport gerelateerde functies: de drie sportzalen, met bijhorende was-, en kleedruimtes, opslag, etc.

De tweede verdieping is de thuishaven van alle secundaire sport gerelateerde functies zoals de kantine, tribunes, instructieruimte en vergaderzalen.

Vanuit de kantine is toegang tot twee tribunes en is er zicht op alle zaaldelen. Dit middelpunt van het gebouw biedt tevens toegang tot de vergaderruimten en instructieruimte van de sportaccommodatie. De volgende figuur licht dit toe middels een schematische doorsnede van het gebouw.



Principe langsdoorsnede.

- **begane grond: parkeren,**
- **1^{ste} verdieping: primaire sport gerelateerde functies (zalen, was- en kleedruimtes, opslag)**
- **2^e verdieping: secundaire sport gerelateerde functies**

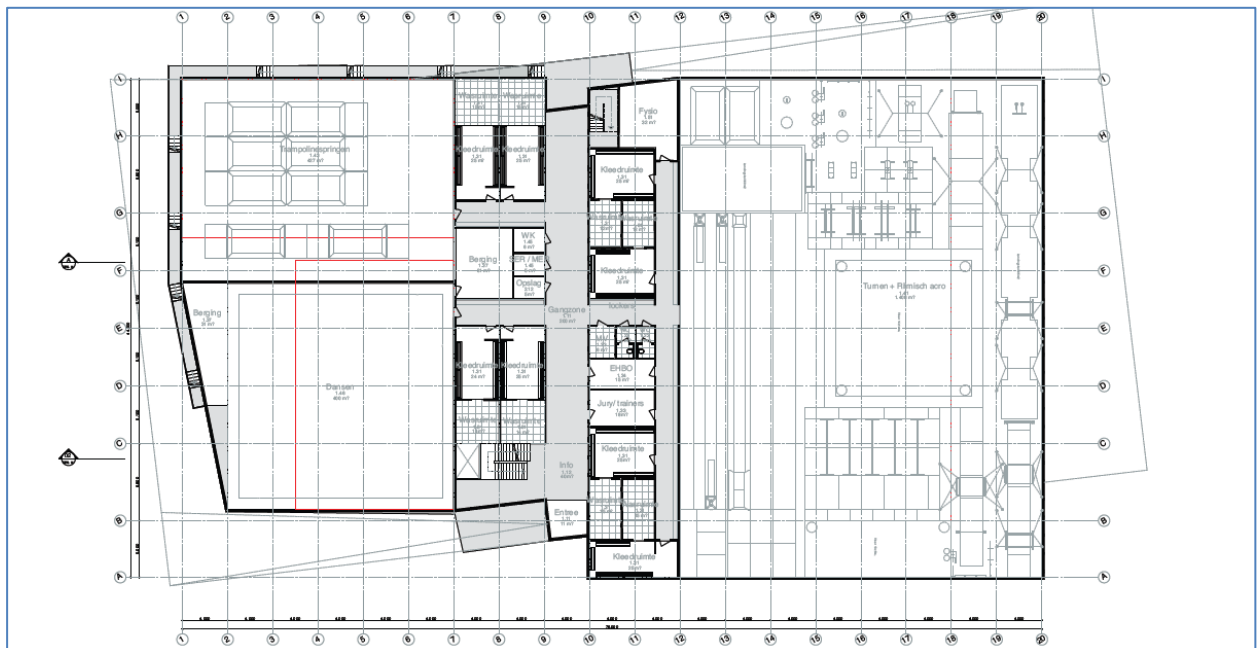
Het gemeenschappelijke middendeel vormt het hart van het gebouw en de spil tussen alle sportzalen. Hier komt men binnen en vanuit hier worden de kleedkamers ontsloten die direct toegang geven tot de zaaldelen. De hoofdentree en alle primaire sport gerelateerde

datum print: donderdag 28 april 2016

voorzieningen zijn op één verdieping aanwezig. Dit zorgt voor een overzichtelijke en zeer functionele indeling. Door deze overzichtelijke opzet is het vrij eenvoudig om, indien gewenst, delen van het gebouw af te sluiten of juist slechts enkele delen open te stellen. Dit geldt niet alleen voor de sportzalen en bijbehorende ruimten; ook de kantine en vergaderruimten passen binnen deze functionele en flexibele opzet. Door deze overzichtelijke situatie, gecombineerd met één duidelijke, veilige hoofdentree, is extra toezicht/beheer ter plaatse niet noodzakelijk.

De compacte, functionele en flexibele opzet, gecombineerd met de gewenste uitstraling en impact op zijn omgeving maken deze accommodatie uniek.

De onderstaande figuur geeft ter beeldvorming de plattegrond weer van de eerste verdieping. Hierop wordt duidelijk wat de opzet is van het gebouw, met in het midden de centrale functies en aan weerszijden de drie sporthallen. De trainingsvoorziening van parcours is een ruimte die zich bovenop de danszaal bevindt, onder de geplooide 'huid' van het gebouw.



Plattegrond 1^{ste} verdieping – sportzalen: Linksonder: danszaal, Linksonder: danszaal, Rechts: Turnhal met vaste opstelling (zie voor een uitgebreid overzicht bijlage 1).

Exploitatiemodèle

De gemeente zal de volledige exploitatie van de hal zelf ter hand nemen en de regie houden over verhuurroosters, beheer, onderhoud en exploitatie. Het gebouw wordt grotendeels verhuurd aan de twee hoofdhuurders, Pro Patria en CGV. Deze twee verenigingen maken overlappend gebruik van de voorzieningen die Gymworld Zoetermeer biedt. Uitzondering hierop is de trampolinehal, die -vooral nog- alleen door Pro Patria wordt gehuurd. Mede in overleg met beide verenigingen is een verantwoord exploitatiemodel opgesteld, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de verenigingen de hiermee gemoeide kosten zonder problemen kunnen dragen.

Om de afspraken met beide verenigingen kracht bij te zetten, zullen zij beiden binnenkort een intentieverklaring ondertekenen, waarin zij aangeven mee te willen werken aan de verdere ontwikkeling van Gymworld Zoetermeer en bereid te zijn de overeengekomen huurprijs te betalen, tegen diverse besproken voorwaarden. Zie bijlage 8 voor de opgestelde intentieverklaringen van Pro Patria en van CGV.

Parkeren

Bezoekers van Gymworld Zoetermeer kunnen onder het gebouw parkeren. Onder Gymworld Zoetermeer zullen circa 80 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden (zie bijlage 3 voor de parkeerberekening). Dit aantal parkeerplaatsen voldoet ruim aan het door de afdeling Stedelijke Ontwikkeling gestelde aantal van 76. Deze parkeerplaatsen zullen openbare parkeerplaatsen (weliswaar op eigen terrein) worden. Ze zijn dus ook toegankelijk voor derden, die bijvoorbeeld 's avonds de Boerderij willen bezoeken.

Het gebied rond de heringerichte Amerikaweg telt straks naar verwachting zo'n 300 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voldaan aan de vereiste parkeernormen conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012). De openbare parkeerplaatsen zijn in de toekomst vrij uitwisselbaar, dat wil zeggen dat elke categorie bezoekers hier gebruik van kan maken. Overdag kunnen parkeerplaatsen worden benut door forenzen, die gebruik maken van P&R-plaatsen. In de avond en deels nachtelijke uren, kunnen de bezoekers van de horecavoorziening en/of een concert in de Boerderij gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt de parkeercapaciteit optimaal benut.

Duurzaamheid

Adviesbureau Draaijer + Partners heeft desgevraagd een notitie opgesteld (zie bijlage 2), waarin een advies wordt gegeven over de bijdrage van Gymworld Zoetermeer aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Zoetermeer.

In de verdere uitwerking van het plan Gymworld Zoetermeer zal vooral gestuurd worden op het Thema Energie: een minimaal energieverbruik met een goed binnensportklimaat en het maximaal benutten van duurzame energiebronnen. Vanzelfsprekend wordt gestreefd naar energielabel A.

3. De Noordwesterhal

Zoals vermeld in het raadsvoorstel "Resultaten haalbaarheidsstudie Sporthal" is de Noordwesterhal niet in eigendom van de gemeente, maar in eigendom van de Stichting tot beheer van de Noordwesterhal. De Noordwesterhal bestaat uit twee delen: een sporthal en een damesturnzaal. Het gehele complex kent inmiddels groot achterstallig onderhoud en is dringend aan een ingrijpende renovatie toe. De hoge kosten die dit met zich meebrengt, kunnen niet door de eigenaar zelf worden opgebracht. Mede hierom is in 2014 al de maximale investeringssubsidie aangevraagd en verkregen voor de eerste zeer noodzakelijke aanpassingen.

In het haalbaarheidsonderzoek Gymworld Zoetermeer werd voorgesteld niet te kiezen voor renovatie en vergroting van de Noordwesterhal maar voor sloop en nieuwbouw aan de Amerikaweg. Dit voorstel blijkt echter bij nader inzien financieel niet haalbaar. Om die reden is nogmaals goed gekeken naar de toekomst van de Noordwesterhal, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de sporthal en de turnzaal.

Hoewel de hal er nu sober bijstaat, is het toch een sporthal met veel potentie. Het complex heeft sterke kenmerken zoals een ruime kantine, twee verschillende zalen met eigen voorzieningen, grote berguimten en een lange arcade die de verschillende functies van het gebouw verbindt. De grote hal is qua afmetingen zelfs een van de grotere sporthallen in Nederland. Tevens is er een ruime openbare ruimte voor het gebouw waarmee er veel mogelijkheid is om het gebouw met een nieuwe unieke uitstraling in de omgeving te

positioneren. Op dit moment zijn er enkele aandachtspunten waardoor de Noordwesterhal niet volledig tot zijn recht komt.



Noord-Westerhal - huidige situatie

Het belangrijkste punt is dat het gebouw in zijn huidige staat niet meer aan de technische en klimatologische eisen van deze tijd voldoet. Binnen is het muf door slechte ventilatie en als er gesport wordt, zijn de sportkreten door de slechte ruimteakoestiek overal te horen. Er is behoefte aan een nieuwe binnengevel die deze akoestische problemen oplost en direct zorgt voor minder risico op blessures. Tevens is een betere klimaatinstallatie noodzakelijk om het binnenklimaat in zowel de sportzalen als de kantine en kleedkamers te optimaliseren.

Omdat de huidige gebruikers zeer tevreden zijn met deze hal, hun ambities in deze hal prima kunnen waarmaken en de renovatiekosten beduidend lager zijn dan de herbouwkosten van een soortgelijke hal, is met instemming van alle partijen daarom ingezet op een oplossing, waarbij voor de turnsport nieuwbouw wordt gerealiseerd, en de sporthal ingrijpend wordt gerenoveerd en gemoderniseerd.



Impressie (suggestie) gerenoveerde Noord-Westerhal

datum print: donderdag 28 april 2016

Meer impressies van de gerenoveerde hal treft u aan in bijlage 6; een inventarisatie van de huidige bouwkundig staat is opgenomen in bijlage 7.

De op de Noordwesterhal aangesloten turnhal wordt tot de ingebruikname van Gymworld Zoetermeer door Pro Patria gebruikt. Na ingebruikname van Gymworld Zoetermeer komt deze hal vrij voor ander gebruik. We hebben ons beraden op de beste invulling van de hal.

Het bestuur van Zovoc ziet hierin dé kans om een al lang door haar gekoesterde wens te realiseren: een indoor beachhal. Beachvolleybal is een groeiende sport, die met name veel jongeren aanspreekt.

Onderzocht is of een indoor beachconcept wel in deze hal past. Geconcludeerd is dat dit kan, maar alleen voor breedtesport. De beperkte vrije hoogte van de zaal (5,5 meter) en de beperkte uitloopstroken rondom maken dat de zaal niet geschikt voor sporters op hoger niveau.



Impressie mogelijke invulling Turnhal - beachconcept

Een tweede aspect is de kwaliteit van de huidige vloer. Hier moet immers een flinke lading zand op om er goed op te kunnen sporten. De huidige vloer is hier niet op berekend en zal enigszins gaan scheuren en vervormen, maar is verder wel in staat om 30 centimeter zand te kunnen dragen. Dit betekent dat als er voor een beachconcept gekozen wordt en dit onverhoopt geen succes blijkt, het alleen tegen hoge kosten mogelijk is deze zaal weer terug te brengen tot een reguliere sportzaal.

Een alternatieve invulling voor de turnzaal is renovatie tot een multifunctionele sportzaal waar meerdere disciplines gebruik van kunnen maken. De afwezigheid van belijning maakt de zaal extra multifunctioneel. Er zijn voor een dergelijke voorziening op dit moment geen concrete huurders in beeld.



Impressie mogelijke invulling Turnhal - Multifunctioneel

Binnen het gevraagde krediet wordt thans voorgesteld om de voormalige turnhal door te exploiteren als beachhal, tenzij in 2017 blijkt dat een andere op dat moment meer noodzakelijke (sport)voorziening in de voormalige turnhal moet worden gevestigd.

Exploitatiewijze

Omdat het de huidige eigenaar aan middelen daartoe ontbreekt, wordt voorgesteld de Noordwesterhal per 1 januari 2017 in eigendom over te nemen en daarna als gemeente de hal te renoveren en exploiteren. Overname geschiedt tegen een symbolisch bedrag van €1, hetgeen ook voor de Stichting verantwoord is omdat het gebouw geen boekwaarde meer heeft. Met overname en renovatie is de Noordwesterhal weer toekomstbestendig, het achterstallig onderhoud weggewerkt, zijn praktische zaken als isolatie, akoestiek en installaties verbeterd, klopt de exploitatie en kan het complex weer vele jaren mee. Het bedrag van de investeringssubsidie uit 2014 dat nog niet is gebruikt wordt o.a. aangewend voor de dekking van deze investering.

De stichting blijft alleen als hoofdhuurder en exploitant van de kantine bestaan en verhuurt conform de huidige roostering alleen aan Zovoc en Conquesto. Er blijft overdag nog enige capaciteit beschikbaar die momenteel gedeeltelijk door het ID college wordt gebruikt. De stichting zal ook de beachhal huren.

Gemeente en Stichting Noord-Westerhal zullen middels een intentieverklaring uitspreken gezamenlijk de hierboven voorgestelde weg in te slaan. In het vervolgstadium zullen concretere afspraken gemaakt worden ten aanzien van overname van de Noord-Westerhal en de voormalige Turnhal. Tevens zullen in het vervolgstadium afspraken worden gemaakt betreft huur en gebruik. Een en ander op basis van de door de gemeente en de stichting vastgestelde kaders, zie bijlage 8.

Financiën

Voor alle bovengenoemde voorstellen (Olympus, Gymworld Zoetermeer, Noord-Westerhal) is een integrale exploitatieberekening opgesteld, die is bijgevoegd als bijlage 9. Deze berekening laat zien dat alle voorstellen tezamen passen binnen het in het voorjaarsdebat 2015 structureel gereserveerde bedrag van 0,6 miljoen euro per 2018.

Samengevat geldt het volgende:

- sluiting van de Olympus levert jaarlijks een structureel voordeel op van **€ 48.000.**;
- hiervoor dient wel een ballonhal te worden geëxploiteerd, waarvan het uiteindelijke jaarlijkse dekkingstekort **€ 15.000** bedraagt;

datum print: donderdag 28 april 2016

- Gymworld Zoetermeer kent een jaarlijks exploitatietekort van **€ 480.000**;
- Gymworld Zoetermeer betekent tevens huurverplaatsing uit bestaande sportaccommodaties ter waarde van **€ 20.000**;
- Na overname van de NW-hal bedraagt het jaarlijks exploitatietekort op de sporthal **€ 100.000**;
- Herinrichting en exploitatie van de oude turnhal kent een jaarlijks exploitatietekort van **€ 30.000**

Risico's

De volgende vastgoedrisico's worden op dit moment onderkend:

Aanbestedingsrisico's

In de huidige aantrekkende markt stijgen de bouwkosten. Hiermee is rekening gehouden bij het begroten van de bouwkosten. Deze kostenbegroting is ook extern getoetst.

Inkomstenrisico's

Het algemene risico bestaat dat geprognosticeerde inkomsten niet kunnen worden opgebracht. Om die reden is veel overleg en onderzoek gedaan naar wat in redelijkheid als huur kan worden verwacht. De belangrijkste partijen hebben de intentie zich hieraan te committeren hetgeen op korte termijn vastgelegd wordt in intentieovereenkomsten.

De intentieovereenkomsten zijn met de besturen van CGV en Pro Patria in detail besproken en worden voor een laatste akkoord voorgelegd aan de respectievelijke Algemene Leden Vergaderingen (CGV eind april, Pro Patria eind mei). Begin april zal de intentieovereenkomst door het bestuur van de Stichting Noord-Westerhal behandeld worden, en de bevindingen aan de gemeente teruggekoppeld worden.

De mogelijke gevolgen voor de ledencontributie zijn voor de verenigingen zelf. In het voortraject hebben zij beide aangegeven welke huurprijzen voor hen realistisch zijn. Deze bedragen zijn in dit voorstel verwerkt. De aanvullende huursom kan voor een deel bekostigd worden door een geringe verhoging van de contributie, maar ook door extra inkomsten die gegenereerd worden door met name de horeca.

Bezettingsrisico's

Gymworld Zoetermeer zal voornamelijk in gebruik zijn na schooltijd en op doordeweekse avonden. Overdag zullen de zalen en de voorzieningen niet of nauwelijks gebruikt worden. Hiermee is in de exploitatie en de financiële doorrekening rekening gehouden. Er zijn dus nog wel kansen voor verbetering van de bezetting van de accommodatie. De zalen binnen Gymworld Zoetermeer zijn overigens dusdanig van afmeting, dat deze desnoods kunnen worden omgevormd tot algemene sportruimtes.

Planning

Ballonhal MHCZ

De ballonhal moet voor het eerst worden geplaatst in de winter 2016-2017. In overleg met het bestuur van MHCZ wordt hier verder invulling aan gegeven.

Noordwesterhal

Overname van de hal geschiedt per 1 januari 2017. In 2016 wordt deze overname juridisch voorbereid en worden de renovatiewerkzaamheden nader ingevuld en ingepland voor 2017 en 2018.

Gymworld Zoetermeer

Het is het streven om uiterlijk in het tweede kwartaal van 2017 te starten met de bouw van Gymworld Zoetermeer. Op een deel van de ontwikkellocatie Amerikaweg, ter hoogte van de rotonde Meerzichtlaan, bevindt zich nu een tijdelijke voorziening voor vrachtwagen parkeren. Deze tijdelijke vrachtwagenparkeerplaats kan in de toekomst niet worden gehandhaafd op de locatie Amerikaweg. Vanuit de afdeling Stedelijke Ontwikkeling is hiervoor een locatieonderzoek verricht waarvan de conclusies en een voorstel in een raadsadvies over de gehele gebiedsontwikkeling zullen worden verwerkt. Voorwaarde voor start bouw is een vervanging van het vrachtwagenparkeerterrein en bouwrijpe grond.

De plannen voor Gymworld Zoetermeer zijn uitgewerkt tot het niveau Voorlopig Ontwerp. In projectverband zal dit uiterlijk september 2016 zijn uitgewerkt tot Definitief Ontwerp.

De bouwtijd bedraagt circa 14 maanden

Omgevingsvergunning

De ontwikkeling en realisatie van Gymworld Zoetermeer past niet binnen de huidige bestemming van het geldende bestemmingsplan Amerikaweg. Hiervoor zal naar verwachting een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen. Nadat het raadsbesluit is genomen over deze ontwikkeling zal de voorbereiding voor de ruimtelijke procedure van start kunnen gaan.

De verwachte ingebruikname van Gymworld Zoetermeer is eerste kwartaal 2018.

Samenspraak en Communicatie

De Amerikaweg vormt de entree van de stad en kent weinig tot geen direct omwonenden. De Amerikaweg bevindt zich wel in de redelijke nabijheid van de Visie Voorweg. De ervaringen met betrekking tot de visie Voorweg leren dat een zorgvuldige communicatie en een zorgvuldig proces erg belangrijk zijn. Hierbij is een open en transparante belangenafweging ook van belang. Duidelijkheid over de kaders van de ontwikkeling en een vorm van participatie/samenspraak is noodzakelijk. De gemeente is reeds met de toekomstige gebruikers in gesprek. De komende maanden wordt ook de samenspraak gestart met omwonenden en belanghebbenden door middel van een of meerdere bijeenkomsten. Uitgangspunt van het samenspraak traject is dat het plan en de locatie een gegeven zijn.

Hierna zal het college de gemeenteraad een verslag van deze fase van het samenspraaktraject aanbieden, alsmede een advies ter besluitvorming voorleggen ten aanzien van de verdere planontwikkeling en de mogelijke consequenties van het samenspraaktraject.

Voor het samenspraaktraject zullen de volgende punten worden doorlopen (SMART):

- a. Het exacte onderwerp en de speelruimte van de samenspraak
Waar gaat het over (en waar niet over).
- b. Het doel van de samenspraak
Wat wordt er bereikt met de samenspraak.
- c. De schaal waarop de samenspraak speelt
Samenspraak op stedelijk, wijk-, buurt- of straatniveau.

datum print: donderdag 28 april 2016

- d. Wie zijn er samenspraakgerechtigd
Wie kunnen er meedoen aan de samenspraak (en wie niet).
- e. Het niveau van de samenspraak
Informeren, raadplegen, adviseren of coproduceren.
- f. Inrichting van het samenspraakproces
Wat gaat er gebeuren om de mensen te betrekken.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Alle genoemde voorzieningen zullen voldoen aan de eisen uit het Handboek Toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Bijgevoegd.