



<b>Onderwerp</b> Vaststellen Startnotitie Sporthal Sportweg, verhogen krediet en aanvraag voorbereidingskrediet.	
Nummer	2019/070099
Portefeuillehouder	Snoek, M.
Programma/beleidsveld	1 Onderwijs en Sport
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023-5113904
Email	<a href="mailto:amweijers@haarlem.nl">amweijers@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>De eigenaar van de Beijneshal heeft de huur per 1 juli 2021 opgezegd. Vanwege het opzeggen van de huur van de Beijneshal is op korte termijn een nieuwe sporthal nodig.</p> <p>Op het moment dat de huidige gebruikers (o.a. VC Spaarnestad en andere verenigingen) de sportzaal in de Beijneshal niet meer kunnen gebruiken, is er een alternatief nodig. Daarom moet de sporthal zo spoedig mogelijk gerealiseerd worden.</p> <p>De beoogde nieuwe locatie voor de nieuw te bouwen sporthal is gelegen tussen de achterzijde van Het Schoter en de woonflat 'Parksight' in Haarlem-Noord. De locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Orionweg. Voor het project is een startnotitie opgesteld (bijlage 1) met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden.</p> <p>Uit de kostenramingen blijkt dat de realisatie van een nieuwe sporthal meer kost dan het geraamde krediet van € 5 mln. Dit betekent dat aan de raad gevraagd wordt extra geld beschikbaar te stellen vanuit het IP-sport en IP-onderwijs huisvesting</p> <p>Tot slot wordt de raad gevraagd de startnotitie vast te stellen en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het uitwerken van variant 2.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>De commissie wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de eerstvolgende raadsvergadering.</p> <p>Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlage 2 en 3 behorend bij het raadsvoorstel.</p> <p>De geheimhouding voor de bijlage 2 en 3 behorend bij het raadsvoorstel op te heffen na gunning van de werken.</p>





## 1. Inleiding

De eigenaar van de Beijneshal heeft de huur per 1 juli 2021 opgezegd. Vanwege het opzeggen van de huur van de Beijneshal is op korte termijn een nieuwe sporthal nodig.

Op het moment dat de huidige gebruikers (o.a. VC Spaarnestad en andere verenigingen) de sportzaal in de Beijneshal niet meer kunnen gebruiken, is er een alternatief nodig. Daarom moet de sporthal zo spoedig mogelijk gerealiseerd worden.

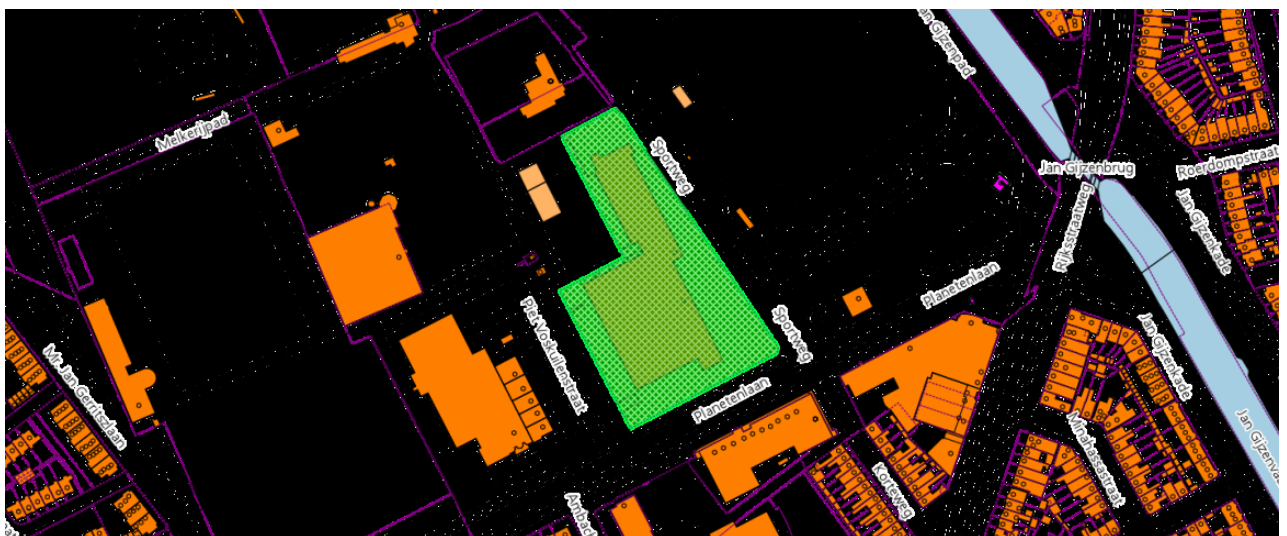
De nieuwe locatie voor de nieuw te bouwen sporthal is gelegen tussen de achterzijde van Het Schoter en de woonflat 'Parksight' in Haarlem-Noord. De locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Orionweg. Voor het project is een startnotitie opgesteld (bijlage 1) met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Door de ontwikkeling van het leerlingenaantal is tevens een capaciteitsuitbreiding van Het Schoter noodzakelijk zowel wat lokalen betreft als ook het bewegingsonderwijs. De wens is om deze beide ontwikkelingen tegelijk in de tijd op te pakken en uit te voeren, waarbij het schoolbestuur bouwheer is voor de uitbreiding van Het Schoter en de gemeente de nieuwbouw van de sporthal realiseert. Deze notitie gaat enkel over de ontwikkeling van de nieuwe sporthal.

Naast de realisatie van de nieuwe gymzaal moet ook fiets parkeren voor de school en de bezoekers van de sporthal op het terrein worden opgelost (circa 1200 stuks). Hiervoor is geen ruimte voorzien op het perceel zelf dus is hiervoor een fietsenkelder voorzien in het plan.

Om de sporthal te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat de huidige gymzalen en tijdelijke lokalen van Het Schoter verplaatst worden naar het terrein bij de Esso/Planetenlaan en voormalige HFC Haarlem stadion en de huidige gymzaal wordt vervangen door een tijdelijke voorziening. Ook zal op dit terrein de fietsenstalling voor de school worden gerealiseerd.

De beoogde nieuwe locatie voor de nieuw te bouwen sporthal bevindt zich op de locatie van de huidige sportzalen en conciërgewoning van Het Schoter, het naastgelegen plein, de fietsenstalling en



de locatie van de tijdelijke lokalen van Het Schoter. De locatie is gelegen tussen de achterzijde van Het Schoter en de woonflat 'Parksight'.

In de startnotitie is een aantal varianten uitgewerkt en vergeleken. Variant 2 heeft de voorkeur waarbij aan de minimale variant (vervanging van de voorzieningen in de Beijneshal) een extra zaaldeel, aanvullende ruimte voor uitschuifbare tribunes en secundaire ruimtes zijn toegevoegd.

Daarmee wordt de hal een toekomstbestendige voorziening voor zowel Volleybalsport, andere gebruikers, als voor Het Schoter. In de hal is het mogelijk om tijdens de competitie dagen in het extra zaaldeel toptraining te faciliteren en brengt zowel topsport als breedte sport van VC Spaarnestad bij elkaar in 1 voorziening. Voor zowel de volleybal als het bewegingsonderwijs biedt deze variant ruimte voor de beoogde groei.

Uit de kostenramingen blijkt dat de realisatie van een nieuwe sporthal meer kost dan het geraamde krediet van € 5 mln.

Het voorstel aan de raad (dat tegelijk met deze startnotitie wordt aangeboden) is om vervolgens bijbehorend aanvullend krediet beschikbaar te stellen op basis van de gekozen variant en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie Sporthal Sportweg vast te stellen.
2. Te kiezen voor variant 2 en hiervoor een aanvullend krediet van € 5mln. beschikbaar te stellen
3. Het aanvullende krediet te dekken vanuit het IP onderwijshuisvesting (IP 77.01) voor € 1,11 mln. Dit als dekking beschikbaar te stellen voor de bouw van een extra zaaldeel voor bewegingsonderwijs voor jaarschijf 2020.
4. Het aanvullende krediet te dekken vanuit het IP binnen- en buitensport (IP 81.30)€ 3,9 mln. Dit als dekking beschikbaar te stellen voor de aanvullende kosten van de sportvoorzieningen.
5. Een voorbereidingskrediet van € 1,6 mln. beschikbaar te stellen voor de verder uitwerking van variant 2.
6. Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlage 2 en 3 behorend bij het raadsvoorstel.
7. De geheimhouding voor de bijlage 2 en 3 behorend bij het raadsvoorstel op te heffen na gunning van de werken.

## **3. Beoogd resultaat**

Het doel is op de locatie bij Het Schoter een sporthal te realiseren die zo goed mogelijk geschikt is voor topsport volleybal, het bewegingsonderwijs en andere gebruikers.



#### 4. Argumenten

Onderstaande argumenten zijn gebaseerd op de voorkeursvariant 2, een variant waarbij aan de minimale variant (vervanging van de voorzieningen in de Beijneshal) een extra zaaldeel, aanvullende ruimte voor uitschuifbare tribunes en secundaire ruimtes zijn toegevoegd.

##### 4.1 *Een sporthal met de omvang van variant 2 past het beste bij het gewenste gebruik*

Een grote sporthal met 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 9 meter en een apart zaaldeel sluit aan bij de wensen van VC Spaarnestad, Het Schoter en de andere gebruikers. Voor Het Schoter betekent het voldoende ruimte voor modern bewegingsonderwijs en biedt ook ruimte voor de toekomst. Met het extra zaaldeel erbij kan er goed geïmagineerd worden en biedt ruimte voor groei.

Voor VC Spaarnestad is het extra zaaldeel en de tribune nodig om zorg te dragen voor een toekomstbestendige voorziening. Het extra zaaldeel maakt het mogelijk om tijdens de competitie dagen in dit zaaldeel toptraining te faciliteren. Tevens maakt dit het mogelijk om zowel topsport als breedte sport van VC Spaarnestad in 1 voorziening onder te brengen. Ook kan de vereniging nu verder groeien.

##### 4.2 *Een sporthal met een half verdiepte fietsenstalling past in de omgeving*

De sporthal heeft een vrije hoogte van 9 meter met een half verdiepte fietsenstalling is ca. 12-15m de bouwhoogte. Hiermee zorgt de sporthal voor een geleidelijk overgang in bouwhoogte tussen het gebouw van Het Schoter en de woontoren "Parksight".

##### 4.3 *Een aantal ontwikkelingen werkt kostenverhogend (zie ook bijlage 2)*

In het investeringsplan van de kadernota van 2018 is € 5 mln. als taakstellend budget opgenomen. Voor het extra zaaldeel zal de normvergoeding van onderwijshuisvesting (IP - onderwijshuisvesting) voor een nieuwe gymzaal met prijspeil 2019 beschikbaar gesteld worden van ca. € 1,11 mln. Het huidige beschikbare budget is daarmee € 6,1 mln. inclusief BTW.

In het initiële budget is geen rekening gehouden met onderstaande elementen:

- Duurzaamheidsmaatregelen.
- Aanvullende wensen/programma ten opzichte van voorzieningen in de Beijneshal.
- Locatie specifieke kosten, fietsenkelder en parkeren.
- De raming is gebaseerd op prijspeil 2018 en is dus geen indexatie tot einde bouw (2021) meegenomen in het initiële budget.

##### 4.4 *Variant 2 biedt meeste mogelijkheden voor draagvlak in de buurt*

Tijdens de informatieavond van 16 januari 2019 heeft een aantal omwonenden hun zorg uitgesproken over met name zontoetreding, parkeren en uitzicht. Variant 2 biedt mogelijkheden om het aanzicht voor de buurt te verbeteren en voldoende afstand tot de woontoren te behouden. Door het programma kan gewerkt worden met verschillende hoogtes wat het aanzicht voor de buurt en de inpassing in het landschap beter maakt (breken van de gevel).

#### 4.5 Aanvullende dekking vanuit het Investeringsplan Onderwijshuisvesting

Op basis van het leerlingenaantal en de groeioprognose heeft Het Schoter recht op een extra gymzaal. Deze gymzaal is in de omgeving niet beschikbaar. Vanuit onderwijshuisvesting worden daarom middelen beschikbaar gesteld voor het realiseren van de extra gymzaal bij Het Schoter. Het normbedrag hiervan is € 1,11 mln. (prijspeil 2019), gebaseerd op de normbedragen van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2015. Voor een overzicht van de kosten en de dekking zie de tabel bij argument 4.6.

#### 4.6 Aanvullende dekking vanuit het investeringsplan Sport

Vanuit het IP-sport (IP 81.30) wordt aanvullend dekking geboden voor € 3,9 mln. Hiervan kan variant 2 worden uitgewerkt en biedt tevens ruimte voor een parkeeroplossing op maaiveld. Door deze extra investeringen ontstaat een multifunctionele, kwalitatief goede en toekomstbestendige sporthal. Door de uitschuifbare tribune, secundaire ruimten en het extra zaaldeel is de hal ook geschikt voor sportevenementen en wordt zowel de breedte- als topsport optimaal gefaciliteerd. Dit sluit goed aan bij de ambities benoemd binnen het Integraal Uitvoeringsplan Sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ ([2018042639](#)).

Kosten versus dekking in tabel vorm:

Totale raming variant 2 inclusief BTW	€ 12.000.000
Dekking uit BTW regelgeving	-€ 1.990.000
Beschikbaar krediet, Kadernota 2018 (IP 81.29)	-€ 5.000.000
<del>Aanvullende dekking IP-sport (IP 83.10)</del> <del>Aanvullende dekking IP-onderwijshuisvesting (IP 77.01)</del>	-€ 3.900.000
<del>Aanvullende dekking IP-onderwijshuisvesting (IP 77.01)</del> <del>Aanvullende dekking IP-sport (IP 83.10)</del>	-€ 1.110.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 0</b>

#### 4.7 Bijdrage aan de “Groei van de stad”

Het huidige uur gebruik van VC Spaarnestad is in totaal verdeeld over vier locaties en bedraagt ca. 6600 volleybalveld uren. Door het centreren van VC Spaarnestad in de nieuwe sporthal Sportweg met een extra zaaldeel wordt een efficiëntere indeling bereikt. De locaties Spaarnehel (66 uur) en gymzaal “Doelenplein” (145 uur) zullen vrij komen voor andere gebruikers. Het gebruik in het Kennemer Sport Center (1700 uur) zal gehalveerd worden (nog 800 uur resterend). Hierdoor ontstaat er verdeeld over de stad ruimte voor andere gebruikers/verenigingen om te groeien.

#### 4.8 Een voorbereidingskrediet is nodig om de verdere plannen uit te werken

Om de sporthal te kunnen realiseren, is een voorbereidingskrediet nodig. Met dit voorbereidingskrediet kan gestart worden met de definitie & ontwerp fase, realisatie van de tijdelijke voorzieningen en vervolgens de sloop van de bestaande sportzalen van Het Schoter.



Direct na het besluit zal gestart worden met de voorbereidingen. Op basis van een Design & Construct contract zal de multifunctionele sporthal worden uitgewerkt. Bij deze werkwijze wordt door de gemeente een Programma van Eisen opgesteld waarna het ontwerp en de uitvoering wordt aanbesteed aan 1 partij. Deze partij werkt het programma van eisen uit tot een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp inclusief een turn key aanbidding voor de realisatie.

Op basis van het definitieve ontwerp en de turn key aanbidding zal het definitieve raadskrediet worden aangevraagd. Een partij blijft hierdoor verantwoordelijk voor het ontwerp, realisatie, oplevering en de nazorg. In samenspraak met Het Schoter, VC Spaarnestad en SRO Kennemerland bv zal dit traject worden doorlopen.

De kosten hiervan worden geraamd op circa € 1,6 mln. voor meer informatie zie geheime bijlage 3. Indien de voorbereidingskosten lager uitvallen dan verwacht zal het verschil met het definitieve krediet worden verreken.

#### *4.9 Tijdelijke parkeeroplossing met maaiveld parkeren*

Totdat de ontwikkelvisie Orionzone is vastgesteld kan er nog geen definitieve parkeeroplossing voorgesteld worden. Als de ontwikkelingen in het gebied helder zijn kan dit binnen de ontwikkeling ruimtelijk worden opgelost. Binnen deze visie zal aandacht moeten komen voor bijvoorbeeld een combinatie van parkeervoorzieningen van alle sportvoorzieningen en/of de woningbouw.

In de startnotitie wordt uitgegaan van maaiveld parkeren op het terrein bij de Esso/Planetenlaan en Haarlem stadion. De tijdelijke gymzalen van de school bij het Haarlem Stadion verdwijnen zodra de sporthal gereed is. Hier is ruim voldoende plek om de aanvullende parkeerplaatsen voor de sportfunctie (tijdelijk) op te lossen.

#### *4.10 Oplegging van geheimhouding van Bijlage 2*

De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Bijlage 2 en 3 omvat gedetailleerde informatie over het budget van de gemeente wat tijdens de aanbesteding kan leiden tot niet markconforme aanbiedingen. Na gunning van het werk kan de geheimhouding worden opgeheven.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Indien de huurperiode Beijneshal eerder afloopt dan dat de nieuwe sporthal gereed is, is een alternatief nodig.*

De ontwikkeling van de sporthal staat onder grote tijdsdruk. Eventuele vertraging door bezwaar en beroep van planologische procedures is niet opgenomen in planning. De kans hierop is reëel gezien de directe omgeving van het plan.

Ook eventuele vertraging in de bestuurlijke besluitvorming is niet opgenomen in de planning.

Er zal vanaf de start van het project moeten worden nagedacht over een eventueel tijdelijk alternatief voor de volleybalvereniging. Indien dit noodzakelijk is brengt dit aanvullende kosten met zich mee.

2. *Door marktwerking een hoger prijs niveau*

De markt trekt aan. Dit kan betekenen dat er geen aannemers of adviesbureaus beschikbaar zijn (planning) en dat het prijsniveau nog verder stijgt. Door te kiezen voor Design & construct betrek je in een vroeg stadium de uitvoerende partij bij het werk. Dit is gunstig voor de doorlooptijd en geeft tijdig zekerheid dat er een aanbestedende partij beschikbaar is en heeft een positief effect op de doorlooptijd.

3. *Aanpassing wetgeving BTW-sportbesluit*

Op Prinsjesdag 2018 is het nieuwe belastingplan 2019 gepresenteerd. Op basis van Europese wetgeving is hierin voorgesteld om het btw-sportbesluit per 1-1-2019 te herzien. Dit betekent concreet dat het gelegenheid geven van sport BTW vrijgesteld wordt, tenzij de aanbieder als winst beogend kan worden aangemerkt.

Dit kan betekenen dat de BTW van het project niet teruggevraagd kan worden. Momenteel is het uitgangspunt dat deze kosten worden vergoed voor de hal.

4. *Aanvullende kosten parkeeroplossing in de ontwikkelzone anders dan maaiveld parkeren.*

Er bestaat een mogelijkheid dat een gezamenlijke parkeeroplossing wordt gezocht voor de voorzieningen in de ontwikkelzone. Een van de opties die wordt bekeken is bebouwd bovengronds parkeren. Dit betekent mogelijk aanvullende kosten van ca. € 1 mln. voor ca. 60 parkeerplaatsen. Pas na besluitvorming over de ontwikkelvisie kan hiernaar gekeken worden in overleg met het gebied.

5. *Minder investeringsruimte voor andere projecten binnensport*

Het IP-sport(IP 81.30) is bedoeld voor het zowel kwalitatief als kwantitatief verbeteren van het areaal binnen- en buitensport, onder andere in het kader van de Groei van Haarlem. Door € 3,9 mln.. voor de sporthal Sportweg vanuit het IP-sportte dekken, ontstaat minder investeringsruimte voor andere projecten om het areaal binnensport uit te breiden. Wel geeft deze investering een kwalitatieve impuls aan het areaal binnensport en ontstaat er verdeeld over verschillende locatie in de stad ruimte in andere binnensport accommodaties. Hierdoor kunnen andere verenigingen groeien.

## 6. Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het krediet kan de volgende planning worden doorlopen.

- Q3 2019: meervoudige selectie projectmanagement en overleg met omwonenden
- Q3/4 2019 Europese aanbesteding Design & Construct (definitiefase) in 2 percelen.
- Q4/Q1 2019/2020: opstellen ontwerp en turn key aanbidding
- Q1/Q2 aanvraag definitief krediet bij raad o.b.v. het DO.
- Q2/Q3 2019: planologische procedure.
- Q3 2020: start bouw sporthal.
- Q2 2021: oplevering sporthal en beheer naar SRO.

## 7. Bijlage

1. Startnotitie Sporthal Sportweg.
2. Geheime bijlage 2 Vergelijk van de varianten van de Sporthal.





3. Geheime bijlage 3 Overzicht voorbereidingskrediet.