

Bijlage 1. Afwegingsnotitie varianten gymzaal – 31 oktober 2018

Inleiding

Op 3 april 2018 stelde het college de startnotitie 'Bouw gymzaal Parklaan aan de Phoenixstraat' vast (2018/115643). Hiermee koos het college voor een halfverdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw bovenop. In deze notitie wordt een heroverweging van dit besluit voorgesteld.

Terugblik

Aanvankelijk zou er een nieuwe gymzaal voor basisschool De Kring komen bovenop het rioolgemaal aan de Parklaan. Om drie redenen is twee jaar geleden besloten om de gymzaal naast het rioolgemaal te realiseren:

1. De buurt had ernstige bezwaren tegen de bouwhoogte.
2. Toekomstig beheerder Rijnland was ongelukkig met de technisch complexe combinatie.
3. De kosten voor een gecombineerde oplossing bleken hoger dan de kosten voor een grondgebonden gymzaal.

Vervolgens is in 2018 gekozen voor woningen bovenop de gymzaal. In de startnotitie worden daarvoor drie redenen genoemd:

1. Voor de financiering van een duurdere verdiepte gymzaal (verdiept en minder massief om de buurt tegemoet te komen niet tegen een volume aan te hoeven kijken).
2. Als toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit.
3. Voor de gewenste verdichting en transformatie van de Gonnetbuurt.

Hoewel er weliswaar een collegebesluit ligt voor woningen bovenop de gymzaal is er een aantal redenen voor een heroverweging.

1. Vanwege het verdwijnen van de Beijneshal in de zomer van 2021 is er een grote noodzaak voor een snelle bouw van de gymzaal. De huur van de Beijneshal is al opgezegd.
2. De wens voor een grote gymzaal (308 m² met een speelhoogte van 7 meter, vanuit de afdeling JOS).
3. Aanhoudende bezwaren van bewoners (o.a. tijdens de inspraak project Gonnetstraat) die ook naar de raad zijn gestuurd. Inspraakreactie d.d. juli 2018: *"Ook naar het verzoek van de buurt om geen woningen op de nieuw geplande gymzaal te bouwen wordt niet geluisterd. Aanvankelijk hebben wij allerlei toezeggingen gekregen dat er geen opbouw komt, maar nu lezen we toch in de Gonnetbuurt nieuwsbrief, dat er toch woningen op de gymzaal zouden moeten komen...."*
4. Gesprekken met de woningcorporaties die woningen op de gymzaal niet haalbaar achten. Elan Wonen stuurde op 30 juli 2018 een schriftelijke reactie met daarin drie bezwaren. a) moeilijke financiële kaders, b) verwachte problemen bij het ontwikkelingsproces en c) onvoldoende passend in de portefeuillestrategie. Nu gaat het weliswaar om de mogelijke bouw van minder dan 30 woningen, waardoor er geen verplichting is tot realisatie van sociale woningen, maar het is wel een teken aan de wand. Ook de gepolste ontwikkelaar uitte twijfels bij het realistisch gehalte.

Daarnaast zijn er twee algemene aandachtspunten die een rol speelden in de voorbereiding van de heroverweging.

1. De wens voor meer specifieke en meer actuele ramingen met aandacht voor bodemsanering, precariokosten, leges en kosten voor aardgasvrij bouwen. Bovendien is sprake van prijsstijgingen t.o.v. de raming van 2016 met circa 15% in twee jaar tijd.
2. Nieuwe btw-inzichten n.a.v. Prinsjesdag. Er is toen besloten dat sport wordt vrijgesteld van btw. Daarmee wordt btw een kostenpost bij de realisatie van sportaccommodaties.

Heroverweging varianten

In de zomer van 2018 zijn 8 varianten onderzocht: met en zonder woningen, verdiept of op maaiveld en een lage versus een wat hogere gymzaal. Voor elke variant is een raming opgesteld en is gekeken naar de (meer/minder)kosten ten opzichte van een gymzaal op maaiveld. In onderstaande tabel 1 staan de afwegingen voor een aantal belangrijke criteria. In tabel 2 staan de financiële conclusies.

Tabel 1. Afwegingen	1	2	3	4	5	6	7	8
Varianten	Gymzaal maaiveld (7 meter)	Verdiepte gymzaal (7 meter)	Gymzaal maaiveld + 1 laag woningen	Verdiepte gymzaal + 1 laag woningen	Gymzaal maaiveld + 2 lagen woningen	Verdiepte gymzaal + 2 lagen woningen	Gymzaal maaiveld (5,5 meter)	Verdiepte gymzaal (5,5 meter)
Totale bouwhoogte t.o.v. maaiveld	7 m	3,5 m	10 m	6,5 m	13 m	9,5 m	5,5 m	3,5 m
Criteria								
Draagvlak	+	++	--	--	--	--	+	++
Stedenbouwkundige inpassing	+	--	+	-	++	++	-	-
Passend in sport / onderwijsbeleid / gebruiksmogelijkheden	++	++	+	+	+	+	-	-
Bijdrage aan woningopgave	-	-	+	+	++	++	-	-
Realisatiesnelheid gymzaal	++	+	0	0	0	0	++	+
Realisatiesnelheid woningen	n.v.t.	n.v.t.	-	-	-	-	n.v.t.	n.v.t.
Bouwcomplexiteit	++	-	0	--	0	--	++	-
Beheercomplexiteit (VVE-constructie)	++	+	0	0	0	0	++	+
Passend bij collegebesluit 3 april 2018	-	-	-	+	-	+	-	-
Financieel resultaat t.o.v. alleen gymzaal (variant 1)	0	-	-	--	-	--	+	0

Toelichting op de tabel

Op de gymzaal is ruimte voor circa 8 kleine woningen. Deze woningen passen qua hoogte binnen het bestemmingsplan (waarvoor een maximale bouwhoogte van 13 meter geldt), maar niet qua bestemming. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig die niet zonder risico's is. De kans op een procedure tot aan de Raad van State is niet ondenkbaar, vanwege de al bekende bezwaren van de omwonenden.

Tabel 2. Kosten en baten varianten	1	2	3	4	5	6	7	8
Kosten (excl. btw) / Varianten	Gymzaal maaiveld (7 meter)	Verdiepte gymzaal (7 meter)	Gymzaal maaiveld + 1 laag woningen	Verdiepte gymzaal + 1 laag woningen	Gymzaal maaiveld + 2 lagen woningen	Verdiepte gymzaal + 2 lagen woningen	Gymzaal maaiveld (5,5 meter)	Verdiepte gymzaal (5,5 meter)
Bouw gymzaal (exclusief gasloos, inrichting en btw)	1.458.042	1.569.235	1.593.113	1.695.570	1.604.630	1.706.580	1.432.131	1.494.585
Aardgasvrije uitvoering	70.642	67.310	64.762	63.390	64.252	63.390	70.260	67.310
Inrichtingskosten	50.755	50.755	50.755	50.755	50.755	50.755	50.755	50.755
Btw (=kostenpost)	280.561	299.700	303.370	321.285	305.363	323.275	275.854	286.350
Kosten gymzaal (all-in)	1.860.000	1.987.000	2.012.000	2.131.000	2.025.000	2.144.000	1.829.000	1.899.000
Kosten woningen	0	0	809.000	817.000	1.374.000	1.382.000	0	0
Opbrengsten woningen	0	0	793.000	793.000	1.455.000	1.382.000	0	0
Kosten woningen min opbrengsten	0	0	16.000	24.000	-81.000	-73.000	0	0
Totale kosten min opbrengsten	1.860.000	1.987.000	2.029.000	2.158.000	1.925.000	2.053.000	1.829.000	1.899.000
Verschil kosten gymzaal t.o.v. variant 1 / gymzaal op maaiveld	0	127.000	152.000	271.000	165.000	284.000	-31.000	39.000
Financieel resultaat (totale kosten gymzaal en woningen minus opbrengsten) t.o.v. alleen gymzaal (variant 1)	0	127.000	168.000	295.000	84.000	211.000	-31.000	39.000

NB1: Voor de gymzaal is de btw als kostenpost opgenomen. Voor de woningen is als uitgangspunt genomen dat het koopwoningen betreft, waardoor de btw teruggevorderd kan worden door de ontwikkelaar. Btw is dan geen kostenpost.

NB2. Voor de gymzaal is rekening gehouden met 15% onvoorziene kosten in de investeringsraming en 5% onvoorziën voor nadere planuitwerking.

NB3. Voor de woningen is rekening gehouden met 10% onvoorziene kosten in de investeringsraming en de opbrengst van de woningen is gezet op € 4.000 in plaats van € 5.000 per m² die volgde uit het telefonische makelaarsadvies.

Financiële conclusies

Uit bovenstaande tabellen / heroverweging is een aantal financiële conclusies te trekken:

1. Gelet op het budget dat beschikbaar is gesteld binnen het IP Onderwijshuisvesting (IP77.01) is in alle gevallen sprake van een financieel tekort. Er is € 1.075.000 (exclusief btw) beschikbaar voor het realiseren van een vergrote gymzaal en er is minimaal € 1.738.603 (inclusief btw) en maximaal € 2.029.855 (inclusief btw) nodig. Daarnaast is circa € 65.000 euro nodig om de gymzaal aardgasvrij uit te voeren. De inrichtingskosten van circa € 50.000 worden vanuit het exploitatiebudget bekostigd. Die inrichtingskosten zijn geregeld.
2. Een gymzaal op maaiveld is het meest voordelig. Voor een variant met woningen erboven moet tussen de € 84.000 (variant 5) en € 295.000 (variant 4) extra worden uitgetrokken.
3. Er is in alle gevallen extra IP budget nodig, waarover de gemeenteraad een besluit moet nemen. In geval van woningen is aanvullend budget nodig voor de bekostiging van de plankosten. Budget vanuit onderwijs mag hiervoor niet worden aangewend. De hoogte is afhankelijk van de wijze waarop de bouw van woningen in de markt wordt gezet. Indien het via een ontwikkelaar loopt, zorgt die voor de voorfinanciering van de bouw van de woningen.

Advies

Hieronder staan de voor- en nadelen van twee varianten op een rij:

- a. Een variant met een verdiepte gymzaal met (gefaseerd / later) woningen (omdat die de variant in de vastgestelde startnotitie staat en dat het uitgangspunt is).
- b. De variant met een gymzaal op maaiveld zonder woningen (omdat die variant de meeste 'plusjes' scoort voor wat betreft de financiën, de bouw- en beheercomplexiteit, het draagvlak, onderwijs/sportbeleid en de bouwsnelheid).

Ad a. Verdiepte gymzaal met (gefaseerd / later) woningen

Voordelen:

- Voor de gewenste verdichting / inbreiding Gonnetbuurt en bijbehorende ruimtelijke kwaliteit.
- De realisatie van (weliswaar een beperkt aantal) woningen in Haarlem waar grote behoefte aan is.

Nadelen:

- Er zijn extra investeringen noodzakelijk voor de voorbereiding en realisatie van de woningen: tussen de € 211.000 en € 295.000 (afhankelijk van het aantal lagen woningen).
- Grote kans op een langdurige bestemmingsplantraject tot aan de Raad van State. De omwonenden willen immers geen woningen. Zij vrezen voor inkijk in hun woningen en

schade aan hun woningen. Risico is dat de gemeente de bestemming niet gewijzigd krijgt en de voorbereidingskosten (met name bestemmingsplankosten) voor niets zijn geweest.

- Het leidt tot meer complexiteit in de voorbereiding en bouw, en VVE-constructies.
- Er zijn grote risico's bij het graven van een verdiepte gymzaal. De graafwerkzaamheden bij het naastgelegen rioolgemaal hebben geleid tot tal van verzakkingen en schades aan de (monumentale) woningen van omwonenden. Het is zeer denkbaar dat dit hier ook gebeurt en de bewoners maken zich daar grote zorgen over.

Ad b. Gymzaal op maaiveld (met een hoogte van 7 meter) zonder woningen

Voordelen:

- Het geeft de meeste kans dat de gymzaal uiterlijk zomer 2021 gerealiseerd is. Die datum moet gehaald worden omdat basisschool De Kring op dat moment geen gebruik meer kan maken van de Beijneshal (de huur is reeds opgezegd) en dus een alternatief nodig heeft. Snellere realisatie is mogelijk omdat:
 - a. het ontwerptraject eenvoudiger wordt.
 - b. geen bestemmingsplanwijziging meer nodig is bij deze variant.
 - c. eventuele bezwaren op de omgevingsvergunning voor alleen de gymzaal goed gepareerd kunnen worden.
 - d. er geen afhankelijkheid bestaat met het contracteren van een partij voor de realisatie van woningen en/of VVE-constructies.
- Deze variant scoort financieel het beste.
- Omwonenden geven aan geen bezwaar te hebben tegen een gymzaal op maaiveld.
- Een gymzaal van 7 meter is vanuit sport gezien het meest toekomstbestendig, want:
 - a. die gymzaal past binnen het beleid van JOS
 - b. die gymzaal kan buiten schooltijden gebruikt worden door sportverenigingen die een hoogte van 7 meter nodig hebben. Overigens geven bewoners aan wel zorgen te hebben over overlast door andere gebruikers in de namiddag- en avonden.

Nadelen:

- Op deze locatie wordt niet de stedenbouwkundige gewenste verdichting / volume / hoogte gerealiseerd die aansluit op de bestaande bebouwing (ca. 12 meter).
- Er worden circa acht woningen in de stad minder gerealiseerd op een centrale, gewilde locatie in de stad.

Vervolgproces

Alles overwegende is het advies om te kiezen voor een gymzaal op maaiveld. Daarvoor is het nodig om een kredietaanvraag te doen bij de raad. Het voorstel is om die kredietaanvraag te combineren met een beknopte, herziene startnotitie die conform het nieuwe coalitieakkoord aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit wordt dan een gecombineerd raadsstuk. In het daaraan voorafgaande collegevoorstel wordt tevens aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd. Dit voorstel sluit aan bij de toezegging aan de commissie Ontwikkeling (op 4 oktober 2018) om in het najaar meer duidelijkheid te geven over het proces en de planning van de realisatie van de gymzaal.