



1. Aanleiding

Op 3 april 2018 stelde het college de startnotitie 'Bouw gymzaal Parklaan aan de Phoenixstraat' vast (2018/115643). Hiermee koos het college voor een half-verdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw bovenop de gymzaal. Om een aantal redenen zijn acht varianten heroverwogen. Belangrijkste redenen voor de heroverweging:

- Snel starten met de realisatie van de gymzaal is noodzakelijk door het verdwijnen van de Beijneshal in de zomer van 2021. Basisschool De Kring maakt gebruik van de Beijneshal en heeft dus een andere locatie nodig voor haar bewegingsonderwijs. Er zijn twijfels over het slagen van een snelle bouw van de gymzaal indien hier woningen aan toegevoegd worden.
- Aanhoudende bezwaren bij omwonenden die de planning verder onder druk zetten.
- De financiële kaders.

Die heroverweging heeft geleid tot het voorstel om in afwijking van het bovengenoemde besluit een gymzaal op maaiveld te realiseren van 7 meter hoog zonder woningen op de kaart aangegeven locatie in afbeelding 1.



Afbeelding 1. Luchtfoto Ripperdablok met locatie gymzaal

2. Probleemstelling

Uit calculaties blijkt dat de gymzaal meer kost dan het beschikbare krediet toelaat. Het voorstel aan de raad (dat tegelijk met deze startnotitie wordt aangeboden) is om aanvullend krediet beschikbaar te stellen omdat sprake is van een aantal kostenverhogende onderdelen:

- De gymzaal moet aardgasvrij worden gerealiseerd. Per 1 juli 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij zijn, ook de utiliteitsbouw.
- De btw wordt naar verwachting per 1 januari 2019 een kostenpost, waar voorheen de btw op de realisatie van sportaccommodaties terugontvangen werd.
- De inpassing binnen een stedelijk gebied vraagt hogere realisatiekosten.
- Stijgende bouwkosten circa 15 % ten opzichte van 2 jaar geleden.
- Dekking van de opbrengst van de bovenliggende woningen is komen te vervallen.

3. Doel

Het realiseren van een locatie voor bewegingsonderwijs nabij basisschool De Kring, die in gebruik genomen is voordat de Beijneshal verlaten moet worden, te weten uiterlijk 1 juni 2021.

4. Resultaat

Een nieuwe gymzaal voor basisschool De Kring naast het rioolgemaal, die op dit moment vervangen wordt. Het betreft een vergrote gymzaal (308 m² BVO) met een speelhoogte van 7 meter zodat de gymzaal buiten schooltijden ook door derden kan worden gebruikt. Naast de realisatie van de nieuwe



gymzaal moet ook fietsparkeren voor de bezoekers geregeld zijn (circa 4 per 100m² sporthal). Hiervoor is geen ruimte voorzien op het perceel zelf.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk, planologisch en inhoudelijk zijn de volgende (beleids)uitgangspunten van toepassing:

- Bestemmingsplan Nieuwstad (2012)
- Beschermd Stadsgezicht (sinds 1990)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- Beleidsregels Parkeren (2015)
- Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Masterplan Spoorzone (2004)
- Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o. (2007)
- Integraal Uitvoeringsplan Sportaccommodaties 2018 - 2028 (2018)
- Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2022 + Update (2017 + 2018)
- Verordening Onderwijshuisvesting (2015)
- KVLO-eisen (eisen voor lichamelijk onderwijs)

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in:

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

Financieel en juridisch zijn de volgende (beleids)uitgangspunten van toepassing:

- APV Haarlem 2018

Financiële randvoorwaarden:

- De reservering die opgenomen is in het IP onderwijshuisvesting (IP77.01): € 1.075.000 exclusief btw. Dit bedrag is gebaseerd op de vastgestelde normbedragen van de VNG voor een vergrote gymzaal (308 m² BVO, 7 meter hoog).
- Sport is sinds Prinsjesdag 2018 vrijgesteld van btw. Daarmee wordt btw een kostenpost bij de realisatie van sportaccommodaties. Wel is er een overgangsregeling. Landelijk is een beperkt budget beschikbaar voor het compenseren van btw bij de realisatie van sportaccommodaties. Dit project dienen we in om zo te proberen (een deel van) de btw toch terug te ontvangen. Omdat het niet zeker is dat we dit ook krijgen, nemen we de btw wel mee als kostenpost in de raming.
- De gymzaal wordt btw-belast verhuurd aan SRO, omdat het verhuurd voor minimaal 90% gebruikt wordt voor btw-belaste prestaties.
- De kosten van de bouw van de gymzaal en eventuele aanpassingen in de openbare ruimte moeten vanuit fiscaal en administratief oogpunt apart worden geadmistreerd.
- Aan het eind van het project wordt de gymzaal in componenten op de gemeentelijke balans opgenomen. In de regel worden bij gymzalen in ieder geval de volgende componenten apart benoemd:



- Grond / kosten bouwrijp maken (geen afschrijving)
- Pand (40 jaar)
- Dak (20 jaar)
- Installaties (10 jaar)
- Een sportvloer kan apart worden geadministreerd, als deze niet even lang mee gaat als het pand en als deze meer dan een ton kost.

6. Risicoanalyse

1. *Gymzaal is niet gereed op moment dat huur van de Beijneshal afloopt (juni 2021)*

Kan gevolgen hebben voor: draagvlak bij de school, financiën (tijdelijke gymzaal nodig)

Beheermaatregelen: een tijdelijke gymzaal realiseren (zonder dat er nu zicht is op een locatie of middelen hiervoor).

2. *Graafwerkzaamheden kunnen leiden tot schades bij omwonenden (zoals het geval was bij de werkzaamheden bij het naastgelegen rioolgemaal aan de Parklaan)*

Kan gevolgen hebben voor: financiën en draagvlak

Beheermaatregelen: geen verdiepte gymzaal realiseren waardoor het niet nodig is 3,5 meter diep te graven, specifieke eisen stellen aan de aannemer bij de uitvoeringswerkzaamheden (bijv. trillingsarme werkmethodes) en monitoren.

3. *Er wordt asbest en/of bodemvervuiling aangetroffen*

Kan gevolgen hebben voor: financiën en planning

Beheermaatregelen: verkennend bodemonderzoek uitvoeren.

4. *Het aanbestedingsproces mislukt*

Kan gevolgen hebben voor: financiën en planning

Beheermaatregelen: Ramingen en de inkoopstrategie regelmatig tegen te licht houden.

7. Proces

Per fase worden de volgende producten geleverd conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces:

| Fase | Product | Bevoegdheid |
|-------------------|--|-----------------|
| Initiatieffase | Startnotitie en beschikbaar stellen aanvullend krediet | Raad |
| Definitiefase | Programma van eisen, uitvraag architect | Ambtelijk |
| Ontwerpfase | Voorlopig- en definitief ontwerp | College van B&W |
| Vorbereidingsfase | Aanbestedingsdocumenten | Ambtelijk |
| Realisatiefase | Opleverdocumenten, beheerovereenkomst met SRO | Ambtelijk |

8. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. Een groep omwonenden van de Ripperdabuurt is meerdere keren betrokken bij de planvorming. Het laatste moment was 18 oktober 2018. Toen is



het dilemma: verdiept met woningen versus gymzaal op maaiveld voorgelegd. Uitkomst was dat zij niet tegen de komst van een gymzaal an sich zijn. Ze begrijpen de noodzaak van een gymzaal voor basisschool De Kring. Wel is er grote weerstand verdiepte gymzaal met woningen:

- 1) vanwege de woningen (die zorgen voor inkijk die omwonenden onwenselijk vinden) en
- 2) de zorgen voor verzakkingen van hun eigen woningen ten gevolge van graafwerkzaamheden.

Aan de omwonenden is toegezegd om duidelijk en transparant te blijven communiceren over de ontwikkeling.

9. Planning

| Fase | Q4 2018 | Q1 2019 | Q2 2019 | Q3 2019 | Q4 2019 | Q1 2020 | Q2 2020 | Q3 2020 | Q4 2020 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Pre-initiatieffase | | | | | | | | | |
| Initiatieffase | | | | | | | | | |
| Definitiefase | * | | | | | | | | |
| Ontwerpfase | | * | * | | | | | | |
| Vorbereidingsfase | | | | | | | | | |
| Realisatiefase | | | | | | | | | |

NB: de sterretjes geven momenten van bestuurlijke besluitvorming aan, zoals bij #7 aangegeven.

10. Bijlage

Geen.