



Onderwerp Vaststellen herziene startnotitie nieuwe gymzaal Phoenixstraat, beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en verhogen krediet	
Nummer	2018/787768
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lelieveld, H.
Telefoonnummer	023-5113069
Email	hlelieveld@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 3 april 2018 heeft het college besloten in te stemmen met het realiseren van een nieuwe gymzaal aan de Phoenixstraat (voorheen ook bekend als gymzaal Parklaan aan de Gonnetstraat) in de variant van een halfverdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw op de gymzaal. Op het moment dat de OBS De Kring de sportzaal in de Beijneshal niet meer kan gebruiken, is er direct een alternatief nodig. Het is noodzakelijk dat de nieuwe gymzaal aan de Phoenixstraat dat alternatief is en dat er geen tijdelijke gymzaal gerealiseerd hoeft te worden met de nodige extra kosten. Dit verklaart de urgentie om de gymzaal zo spoedig mogelijk te realiseren. Het voorstel is de gymzaal niet te realiseren in combinatie met woningen daarboven. Ook wordt voorgesteld de gymzaal daarom niet meer verdiept aan te leggen maar op het maaiveld. Uit calculaties blijkt dat de gymzaal meer kost dan het beschikbare krediet toelaat. Dit betekent dat aan de raad gevraagd wordt extra geld beschikbaar te stellen. Ook wordt de raad gevraagd een herziene startnotitie vast te stellen, omdat inmiddels sprake is van een gewijzigde opdracht. Conform het coalitieakkoord is vaststelling van startnotities een bevoegdheid van de gemeenteraad. Tot slot wordt het college gevraagd een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Samenleving wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit vaststelling startnotitie gymzaal (2018/115634) d.d. 3 april 2018; - Collegebesluit aanvulling krediet gymzaal De Kring (2017/316958) d.d. 5 september 2017;



2. Voorstel aan de raad

1. Aan de Phoenixstraat naast het gemaal een gymzaal van 308 m² en met een hoogte van 7 meter op maaiveld te realiseren.
2. Hiervoor bijgevoegde startnotitie vast te stellen.
3. Hiervoor bovenop het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 1.075.000 aanvullend € 785.000 beschikbaar te stellen.
4. Deze aanvullende kosten voor de helft (€ 392.500) te dekken binnen het IP sport (IP 81.30) en voor de andere helft (€ 392.500) binnen het IP onderwijshuisvesting (IP 77.01).

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een gymzaal op maaiveld aan de Phoenixstraat als vervanging voor het gymonderwijs van basisschool de Kring dat nu plaatsvindt in de Beijneshal.

4. Argumenten

4.1 Het realiseren van de gymzaal op het gemaal is niet mogelijk

Het hoogheemraadschap verwacht technische complicaties wanneer de gymzaal op het gemaal wordt gerealiseerd. Bovendien zijn de kosten voor een gecombineerde oplossing hoger dan de kosten voor een grondgebonden gymzaal.

4.2 Een gymzaal op maaiveld van 7 meter past binnen het bestemmingsplan

Een gymzaal op maaiveld past in het bestemmingsplan, zowel qua hoogte als qua functie. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 12 meter toe. De functie wonen staat niet in het vigerende bestemmingsplan.

4.3 Het realiseren van een verdiepte gymzaal in combinatie met woningen stuit op een aantal bezwaren

Het realiseren van een verdiepte gymzaal is duurder dan het realiseren van een gymzaal op maaiveld. Om dit te bekostigen was bedacht woningen bovenop de gymzaal te realiseren. Uit nader onderzoek blijkt dat de opbrengst van deze woningen gering is (zie bijlage 1). Bovendien stuit het realiseren van woningen bovenop de gymzaal op bezwaar van omwonenden van het Ripperdapark. Aangezien het bestemmingsplan voor de functie 'wonen' nog gewijzigd moet worden, is het aannemelijk dat er bezwaren ingediend worden. De kans is groot dat daardoor de gymzaal niet op tijd gerealiseerd kan worden. Daarnaast leven er zorgen bij omwonenden over mogelijke schades ten gevolge van graafwerkzaamheden.

4.4 Een gymzaal van deze afmetingen past het beste bij het gewenste gebruik

Een gymzaal van 308 m² en met een hoogte van 7 meter sluit aan bij de wensen voor modern bewegingsonderwijs. Bovendien kan op deze manier de gymzaal ingezet worden voor gebruik door verenigingen na schooltijd. Omwonenden gaven op 18 oktober 2018 aan dat zij niet afwijzend staan tegenover een gymzaal met deze hoogte.

4.5 De vorige startnotitie is niet in de raad vastgesteld en bovendien is de opdracht gewijzigd

Om twee redenen is het wenselijk om de gewijzigde startnotitie vast te stellen. Ten eerste omdat de vorige startnotitie van 3 april 2018 niet in de raad is vastgesteld. In de vorige collegeperiode was dat een bevoegdheid van het college. Ten tweede omdat de opdracht dusdanig gewijzigd is: van een verdiepte gymzaal met woningen naar een gymzaal op maaiveld zonder woningen.

4.6 Een aantal ontwikkelingen werkt kostenverhogend (zie ook bijlage 1)

De investering voor de nieuwe gymzaal staat al jaren in het investeringsprogramma. Ten opzichte van de 'standaard' kosten van een nieuwe gymzaal, werkt een aantal onderdelen kostenverhogend:

- De gymzaal moet aardgasvrij worden gerealiseerd.
- De BTW wordt mogelijk per 1 januari 2019 een kostenpost, waarvoorheen de BTW op de realisatie van sportaccommodaties terugontvangen werd. Ter afdekking van dit risico nemen we de kosten mee in de kredietraming.
- De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen.
- De inpassing binnen een stedelijk gebied vraagt hogere ontwikkelkosten.
- De gymzaal wordt hoger (7 meter i.p.v. 5 meter en 308 m² i.p.v. 286 m²).
- Omissies in eerdere kostenramingen, waarin geen kosten waren opgenomen voor:
 - o Mogelijke bodemsanering;
 - o Precariokosten (omdat er op het kavel geen ruimte is voor een bouwkeet);
 - o Toegankelijkheidsvoorzieningen (zoals mindervalidenlift);
 - o Ruimere percentages onvoorziene kosten i.v.m. het bouwen in een bestaande omgeving.

Een aantal elementen leidt structureel tot hogere kosten, zoals de verplichting nieuwbouw aardgasvrij te realiseren, de BTW als kostenpost (in het geval van sportinvesteringen) en de sterke stijging van de bouwkosten. Een nadere analyse moet uitwijzen wat deze kostenstijgingen betekenen voor andere investeringen die gepland zijn van uit de IP's onderwijshuisvesting en sport. De structurele doorwerking hiervan wordt betrokken bij de actualisatie van het IP bij de kadernota 2019.

4.7 De meerkosten worden gedeeld tussen het IP onderwijshuisvesting en het IP sport.

Het oorspronkelijke krediet is beschikbaar gesteld uit het IP onderwijshuisvesting omdat de nieuwe gymzaal primair door het basisonderwijs wordt gebruikt. De helft van de meerkosten wordt daarom betaald vanuit het IP onderwijshuisvesting. Omdat de gymzaal ook zal worden gebruikt door verenigingen, is binnen het IP sport ruimte gemaakt om de andere helft van de meerkosten te betalen. Dit past ook in de ambities benoemd in het Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties: 'Sport aan zet'. Hierin staat omschreven dat het areaal voor binnensport verouderd is en grotere gymzalen benodigd zijn voor het accommoderen van verenigingssport. Voor zowel IP sport als IP onderwijshuisvesting betekent dit dat er hierdoor minder middelen beschikbaar zijn voor het realiseren van andere sport- en onderwijsvoorzieningen.



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

Om de gymzaal te kunnen realiseren, is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig. Dat krediet wordt gebruikt voor de volgende kosten voor:

- De voorbereidings- en uitvoeringsbegeleiding;
- Het nog te selecteren architectenbureau;
- Berekeningen van constructie en installaties;

De kosten hiervan worden geraamd op circa € 150.000.

4.9 Het in het investeringsplan opgenomen krediet biedt ruimte voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet

Er is € 1.075.000 beschikbaar gesteld voor het realiseren van een gymzaal. Het krediet is opgenomen binnen het IP van onderwijshuisvesting (IP 77.01). Twee maal eerder is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, te weten € 35.500 in 2015 en € 39.500 in 2017. Hiervan resteert nog ca. € 25.000. De eerdere voorbereidingskredieten zijn besteed aan een studie voor een gymzaal bovenop het rioolgemaal. Deze optie is na inspraak komen te vervallen waardoor een nieuwe variant is ontwikkeld. Vanuit het restant van het hoofdkrediet kan het voorbereidingskrediet gedekt worden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Indien de huurperiode van de gymzaal in de Beijneshal eerder afloopt dan dat de nieuwe gymzaal gereed is, is een alternatief nodig.

Het is een gemeentelijke verplichting om ruimte voor bewegingsonderwijs te faciliteren. Op het moment dat de OBS De Kring de sportzaal in de Beijneshal niet meer kan gebruiken, is er direct een alternatief nodig. Het is noodzakelijk dat de nieuwe gymzaal aan de Phoenixhal dat alternatief is en dat er geen tijdelijke gymzaal gerealiseerd hoeft te worden met de nodige extra kosten en inspanningswerkzaamheden. Dit verklaart de urgentie om de gymzaal zo spoedig mogelijk te realiseren.

2. Het realiseren van een gymzaal zonder woningen leidt niet tot de gewenste verdichting/inbreiding van de Gonnetbuurt

Vanuit het gebied Centrum en vanuit de Groei van de Stad leeft de wens om daar waar dat kan, woningen te realiseren. Bovenop de gymzaal zou plaats zijn voor ca. 8 kleine woningen. Echter, naar verwachting leidt dit tot dusdanige vertraging waardoor de gymzaal niet op tijd af is. Daarom wordt geadviseerd geen woningen te realiseren.

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

Door geen verdiepte gymzaal te realiseren, is het niet nodig 3,5 meter diep te graven, maar hooguit een halve meter. Dat reduceert de kans op schades aan de woningen. Andere beheersmaatregel is om de te zijner tijd te selecteren aannemer mee te geven hier rekening mee te houden bij de te kiezen uitvoeringsmethode en de situatie te monitoren.

6. Uitvoering

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

- Q1 2019: meervoudige selectie architectenbureau
- Q1 2019: opstellen voorlopig ontwerp en overleg met omwonenden
- Q2 2019: opstellen definitief ontwerp & aanvraag definitief krediet o.b.v. het DO
- Q3 2019: omgevingsvergunningprocedure gymzaal
- Q3 2019: start bouw gymzaal
- Q3/4 2020: oplevering gymzaal en beheer naar SRO.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Afwegingsnotitie varianten gymzaal Phoenixstraat

Bijlage 2: Startnotitie gymzaal Phoenixstraat