

Realisatie van een Gymzaal in Heer Oudelands Ambacht

Concept-notitie voor de gemeenteraad

Aanleiding

Op 26 september 2017 is in de carrousel van de gemeenteraad een voorstel van het college van burgemeester en wethouders besproken voor de realisatie van een gymzaal in de wijk Heer Oudelands Ambacht. De aanleiding is het verzoek leerlingen van De Develhoek aan de raad in 2014 om een eigen gymzaal in de wijk, op korte afstand van de scholen. De gemeenteraad heeft juni 2015 een ingediend amendement aangenomen om een permanente gymvoorziening/MFA in de wijk HOA te realiseren. In het voorstel is ingegaan op de voorgeschiedenis, het locatieonderzoek dat samen met de klankbordgroep is gehouden en meer specifiek op de afweging tussen de mogelijkheden op de locaties bij de Notenbalk en het Klankbord. Het voorstel van het college was de opdracht voor de realisatie van een gymzaal uit te gaan voeren op de Notenbalklocatie. Uit de gehouden enquêtes en de inspraakreacties tijdens de carrousel blijkt dat omwonenden van beide locaties niet gelukkig zijn met de locatievoorstellen. Uit de bespreking blijkt in de raad onvoldoende steun voor het collegevoorstel, dat vervolgens wordt ingetrokken.

Overleg

Na het intrekken van het voorstel heeft wethouder Kamsteeg overleg gehad met de betrokken schoolbesturen (De Notenbalk en De Develhoek), het wijkplatform HOA en met Diverz/SWOZ en vervolgens informeel met de raad over vervolgoedragen.

De schoolbesturen zien de locatie Klankbord als de meest geschikte. Volgens hen is er minder hinder voor omwonenden omdat er minder mensen zicht hebben op die locatie en de parkeerplaats van het winkelcentrum zorgt voor minder parkeerproblemen.

Vanuit de gemeentelijke organisatie wordt gemeld dat sinds de invoering van een continuooster op veel scholen, de schooltijden minder over de dag zijn gespreid. Daardoor zijn de druk bij de inroostering van de gymlessen en de behoefte om dicht bij de school te kunnen sporten toegenomen. Beide scholen maken samen (in 2017) 21 klokuren per week gebruik van een gymaccommodatie.

Het wijkplatform en de welzijnsorganisaties constateren dat het aantal ouderen in de wijk toeneemt. 't Klankbord is een gedateerd gebouw, de ruimte is beperkt en de keuken klein.

Op dit moment wordt het gebouw weinig gebruikt en is er bouwkundig geen noodzaak het gebouw te vervangen of uit te breiden. Als er op enig moment behoefte is aan een groter gebouw, is daar op de huidige locatie ruimte voor, tenzij daar een gymzaal wordt gerealiseerd.

Opdracht

In vervolg op de gesprekken heeft het college opdracht gegeven de volgende opties inzichtelijk te maken:

1. de bestaande maaiveldvariant bij de Notenbalk en de variant verdiepte aanleg (ca. 2,5 meter). De bouwhoogte is dan conform het bestemmingsplan.
2. Een gymzaal aangebouwd aan 't Klankbord, de bestaande variant.

Aandachtpunten: de kostenraming, de inkomstenderving indien de gymzaal alleen wordt gebruikt voor de basisscholen en de verwachte procedures.

Na toetsing op volledigheid van deze notitie door de raad wordt een informatieavond belegd voor belanghebbenden over het voornemen van de raad om te kiezen uit genoemde varianten. Een besluit over de locatie en het krediet wordt na de verkiezingen genomen door de nieuwe gemeenteraad.

1. Locatie de Notenbalk

Het plan

Voor de Notenbalklocatie zijn 2 varianten uitgewerkt: de eerder gecommuniceerde maaiveldvariant met een bouwhoogte van 6,5 meter en een verdiepte variant, 2,5 meter onder maaiveld en een bouwhoogte van 4 meter.

Hieronder indicatief beide situatieschetsen met het bebouwde oppervlak en het gevelaanzicht aan de kant van kant van de Bazuinstraat.



Omgevingsvergunning / planologische procedure

De procedure voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een gymzaal bij de Notenbalk is in beide gevallen een reguliere procedure van 8 weken.

Indien de gymzaal verdiept en passend binnen het bouwvlak wordt gebouwd en een maximale bouwhoogte van 4 m heeft past deze binnen de regels van het bestemmingsplan.

De gymzaal wordt gebouwd ten behoeve van de school (bijbehorend bouwwerk bij de school). Daarom is ook als de gymzaal niet past binnen de regels van het bestemmingsplan de reguliere procedure van toepassing, omdat dan middels een kruimelgeval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (Wabo art. 2.12 lid 1a onder 2).

Reguliere procedure Wabo

Reguliere procedure: 8 weken (bij volledige aanvraag en de beslistermijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd), rechtsgang: bezwaarcommissie - beroep bij de Rechtbank - hoger beroep bij de Raad van State.

Inbreng omwonenden

In de klankbordgroep zijn de volgende bezwaren naar voren gebracht ten aanzien van de maaiveld-variant met de mogelijkheid om de accommodatie te gebruiken door sportverenigingen.

1. Parkeren is voor de bewoners nu al problematisch. Met een gymzaal zullen de problemen toenemen.
2. De bereikbaarheid van de locatie per auto is lastig. Omdat de toegangswegen smal zijn ontstaan er veiligheidsproblemen.
3. In de twee doodlopende straten komt onnodig verkeer.
4. Het fietspad moet worden verbreed tot rijweg.
5. Het zicht voor een aantal woningen wordt minder omdat de gymzaal dicht bij een aantal woningen komt te staan.
6. In een aantal woningen zal minder zonlicht binnenkomen.

Wanneer de gemeente aan omwonenden toezegt *alleen gebruik voor het onderwijs* toe te staan, is dat een toezegging die niet zondermeer terug gedraaid kan worden bij gewijzigde omstandigheden.

De gebruikers (kinderen en onderwijzend personeel) komen te voet naar de gymzaal. De noodzaak om extra parkeerplaatsen aan te leggen is - afhankelijk van de planologische beoordeling van het plan - niet aanwezig. Het niet aanleggen van de parkeerplaatsen levert een besparing op van ca. € 30.000 ten opzichte van de berekeningen in deze notitie. Door dit besluit kan tegemoet gekomen worden aan de bezwaren 1 t/m 4 (het verkeer neemt niet toe).

Door de parkeerplaatsen wel aan te leggen kan een bijdrage worden geleverd aan de parkeerbehoefte van de wijk, maar dan kan bezwaar 4 niet worden weggenomen.

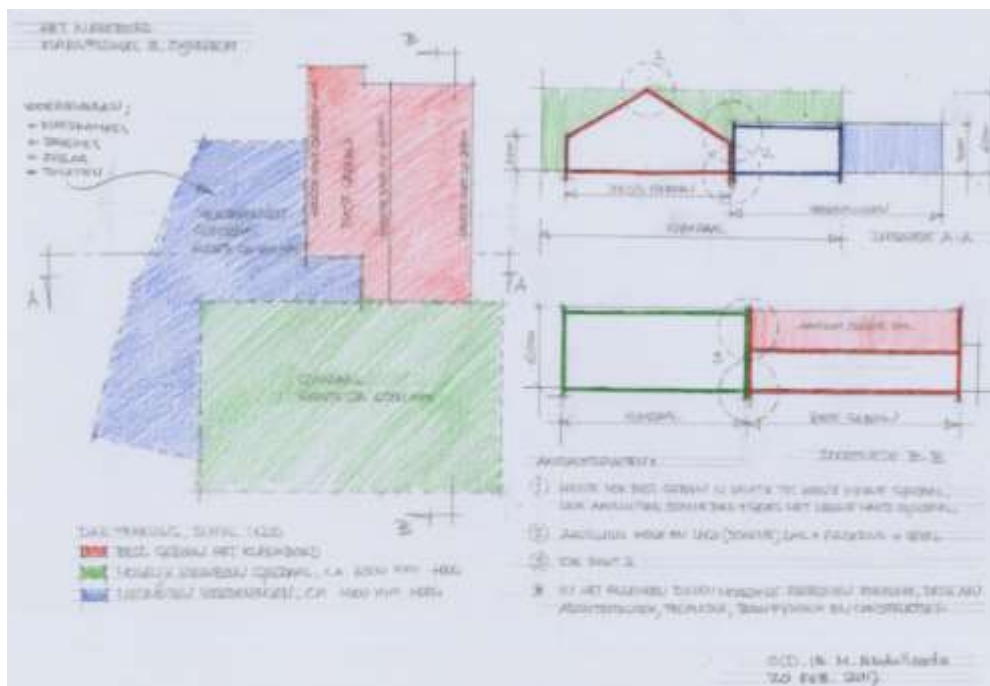
In de beleidslijnen vastgoed is afgesproken het vastgoed zo goed mogelijk te benutten: "*het vastgoed wordt op een efficiënte en transparante manier gebruikt. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale balans tussen het maatschappelijk en het financiële rendement.*" De afspraak om de gymzaal beperkt in te zetten past niet binnen deze beleidslijn. Naast de kapitaals-lasten bedragen de exploitatielasten (onderhoud, energie, schoonmaak, verzekeringen, servicekosten, belastingen en beveiliging) ca. € 35.000 per jaar. De opbrengst uit verhuur aan andere huurders in de avonden zou, bij een redelijke bezetting, mogelijk € 10.000 - € 15.000 - per jaar kunnen bedragen.

De *verdiepte variant* komt enigszins tegemoet aan de bezwaren 5 en 6. De bouwhoogte t.o.v. het bestemmingsplan neemt niet toe. Een verdiepte variant die voldoet aan het bestemmingsplan geeft minder inhoudelijke mogelijkheden voor bezwaar / beroep bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

2 Gymzaal aangebouwd aan 't Klankbord

Het plan

De locatie 't Klankbord is op zich genomen (bijvoorbeeld stedenbouwkundig) een goede (nabij het winkelcentrum, het centrum van de wijk), maar brengt praktisch gezien forse problemen met zich mee. Architectonisch en bouwtechnisch is het ingewikkeld om de nieuwe gymzaal aan te laten sluiten bij het bestaande gebouw ('t Klankbord) en grote en kostbare aanpassingen daaraan zullen noodzakelijk zijn. Er komt een in massa afwijkend nieuw gebouw tegen het bestaande Klankbord te staan. Verder is een stevige complicatie dat de gymzaal dan over een duiker moet worden gebouwd (verbinding tussen twee watergangen), wat in principe niet mag gebeuren. Het omleggen van de duiker gaat extra geld kosten. (zie bijlage 1. Samenvatting advies van het Ingenieursbureau Drechtsteden.)



Omgevingsvergunning / planologische procedure

De procedure voor het bouwen van een gymzaal bij het Klankbord is geen reguliere procedure. De gymzaal kan hier niet worden gezien als bijbehorend bouwwerk en past niet binnen de maatschappelijke bestemming en niet binnen het bouwvlak. Hier is een keuze uit verschillende procedures: uitgebreide aanvraag om omgevingsvergunning (Wabo 2.12 lid 1a onder 3) of eerst bestemmingsplan en daarna een reguliere aanvraag.

Uitgebreide procedure Wabo

Procedure 26 weken (termijn van orde); binnen deze termijn gaat het concept besluit 6 weken ter visie met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De raad moet een verklaring van geen bezwaar afgeven.

Rechtsgang: beroep Rechtbank - hoger beroep Raad van State.

Het complete (concept)besluit, met onder andere een ruimtelijke onderbouwing, wordt ter visie gelegd. Later bijbouwen, ook van vergunningsvrije bouwwerken, is niet mogelijk als de bestemming dit niet toelaat tot dat het basis-bestemmingsplan is aangepast.

Bestemmingsplan en Wabo-aanvraag

Eerst wordt de procedure Bestemmingsplan doorlopen via wettelijke procedure (gemiddeld 1 jaar, inclusief 6 weken ter visie met mogelijkheid tot zienswijzen).

Na het in werking treden van het Bestemmingsplan kan de reguliere aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Deze wordt conform de reguliere procedure van 8 weken afgehandeld (bij volledige aanvraag; de beslistermijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd).

Rechtsgang Bestemmingsplan: Raad van State.

Rechtsgang Wabo regulier: bezwaarcommissie - beroep Rechtbank - hoger beroep Raad van State.

Eventueel kunnen het wijzigen van het bestemmingsplan en de reguliere aanvraag Wabo door middel van de coördinatie-regeling gelijktijdig in procedure worden gebracht.

Inbreng omwonenden

De meeste bezwaren betreffen parkeer- en verkeersoverlast en verkeersveiligheid. Verder wordt gevreesd voor (geluids)overlast van bezoekers en/of hangjongeren, zijn er bezwaren tegen het bouwvolume en verlies van uitzicht en groen.

Het parkeren bij deze variant voldoet aan de norm. Het gebouw staat erg dicht op de Beethovenlaan. Het uitzicht bij het oprijden vanaf de Klarinetsingel wordt hierdoor enigszins belemmerd.

Financiën

Voor beide opties, een gymzaal op de Notenbalklocatie en een gymzaal tegen 't Klankbord aan, zijn de investeringskosten berekend. Voor de optie 'Notenbalklocatie' is ook een verdiepte aanleg als variant meegenomen. In onderstaande tabel zijn de recente en de eerder uitgevoerde berekeningen van de bouwkosten van de externe adviseur Multical opgenomen. Alles op prijspeil 1 februari 2018. De berekeningen zijn op dezelfde wijze uitgevoerd, dus onderling goed vergelijkbaar en een goede basis voor besluitvorming. Belangrijk is te weten dat de berekeningen gebaseerd zijn op modellen en niet op concrete ontwerpen. De marges zijn nog groot, maar dat geldt voor beide berekeningen.

Gymzaal Heer Oudelands Ambacht	optie 1a Notenbalklocatie	optie 1b Notenbalklocatie verdiepte aanleg	optie 2 t Klankbordlocatie aanbouw
vloeroppervlakte [m2 b.v.o.]	606	809	645
<u>Opstallen en buitenruimte</u>			
totale investering (*)	€ 1.925.000	€ 2.655.000	€ 2.195.000
<u>Structurele lasten</u>			
kapitaallasten (**)	€ 86.625	€ 119.475	€ 98.775
beheerkosten	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
	€ 121.625	€ 154.475	€ 133.775
dekking/begroet	€ 95.000	€ 95.000	€ 95.000
<u>Eenmalige kosten</u>			
sloop en boekw. noodlokalen	€ 79.000	€ 79.000	€ 79.000

(*) stichtingskosten gebouw (prijspeil feb-2018) inclusief kosten bouw- en woonrijpmaken plangebied

(**) de kapitaallasten van de totale investering in het 1e jaar (lineaire afschrijving over 40 jaar)

NB1: extra duurzaamheidsinvesteringen zijn niet inbegrepen in de stichtingskosten (er is gerekend aan de 'minimale variant')

NB2: de kosten bouw- en woonrijp maken c.a. zijn globaal geschat (enkel voor de onderlinge vergelijking)

Toelichting bij de cijfers

Voor de verdiepte aanleg op de Notenbalklocatie (optie 1b) hebben we recent een nieuwe bouwkostenraming laten maken (prijspeil 1 februari 2018). Voor de vergelijkbaarheid hebben we de cijfers van september 2017 voor de andere twee opties (1a en 2) met een bouwkostenindexcijfer naar hetzelfde prijspeil gebracht. Omdat de historische plankosten (in september op € 100.000 geschat) in de rekening 2017 ten laste van het jaarresultaat gebracht worden, zijn deze nu niet meer in de investeringskosten opgenomen.

Voor de Notenbalklocatie (optie 1a) wordt uitgegaan van een vrijstaand traditioneel gebouwde gymzaal. De investeringskosten omvatten naast de bouwkosten ook de bijkomende kosten (o.a. architect, constructeur etc.) en de kosten voor inrichting gymzaal, de interne en externe begeleidingskosten, de grondkosten en een post onvoorzien, inclusief BTW. De totale stichtingskosten voor het gebouw worden geraamd op € 1.925.000 (prijspeil 1 februari 2018).

Bij een verdiepte aanleg nemen de bouwkosten bijna 50% toe doordat enerzijds het bouwvolume toeneemt (o.a. extra verkeersruimte voor trappen en lift) en anderzijds doordat ondergronds bouwen fors duurder is (o.a. bronbemaling bouwkuip, waterdichte vloer- en wandconstructie, specifieke fundering om opdrijven te voorkomen). De verdiepte aanleg op de Notenbalklocatie (optie 1b) vergt een extra investering van € 730.000 (prijspeil 1 februari 2018).

De kosten voor een gymzaal tegen 't Klankbord aangebouwd zijn in basis vergelijkbaar met de bouw van een gymzaal op de Notenbalklocatie.

De meerkosten voor bouwkundige aanpassingen voor de bouw van een gymzaal tegen het huidige 't Klankbord zijn lastig vast te stellen, omdat er geen concreet schetsontwerp is en we alleen bij benadering weten tegen welke constructieve problemen we aan lopen (met name de aansluiting van dakvlakken in relatie met de afvoer van het hemelwater en de fundering). Dit kan meerwerk tot gevolg hebben (risico).

De kosten van het verleggen van de duiker zijn ca. € 1000,- per m1, te vermeerderen met de kosten voor het openbreken van de aangrenzende openbare ruimte. De totale investering wordt geraamd op € 2.195.000 (prijspeil 1 februari 2018).

Vergelijkende beschouwing.

Door te kiezen voor de verdiepte gymzaal op de Notenbalk-locatie en het gebruik alleen voor het onderwijs toe te staan, kan tegen aanzienlijk meerkosten tegemoet worden gekomen aan een deel van de bezwaren uit de buurt.

De aanbouw tegen het Klankbord is duurder dan het maaiveldontwerp op de Notenbalklocatie. Aan de aanbouwoptie kleven esthetische en bouwkundige bezwaren en er moet een duiker worden omgelegd. Door realisatie van de aanbouwvariant zijn de mogelijkheden om op termijn de huidige welzijnsvoorziening te vergroten of te vervangen zeer beperkt.

Bijlage 1. Samenvatting advies van het Ingenieursbureau Drechtsteden (IBD):

Esthetisch: Door beperking van de locatie wordt de nieuwe gymzaal op een rommelig manier tegen het bestaande wijkgebouw aangebouwd. Twee bouwwerken-/ stijlen, die qua vorm en tijdsgeest niet bij elkaar passen en met verschillende bouwhoogtes, dakvormen en materialisering worden uit noodzaak samengevoegd.

Constructief: Doordat de nieuwe gymzaal tegen het bestaande wijkgebouw wordt aangebouwd, dient men rekening te houden met lastige constructies, zoals “dubbele gevels” en een aangepaste manier van heien.

Bouwtechnisch: Vanwege de verschillende bouwhoogtes, dakvormen en materialisering zal met name in de aansluiting van beide bouwwerken veel aandacht aan detaillering en materialisatie gegeven moeten worden. Bijzondere en ingewikkelde detaillering zijn kostenverhogend.

Bestaande nutsvoorzieningen en riolering dienen omgelegd te worden. Dit geldt ook voor de aanwezige duiker.

Naast het bestaande installatiesysteem zal er in het nieuwe gebouw een tweede installatiesysteem worden gemaakt.

Bouwfysisch: Door de nieuwe gymzaal tegen de kopgevel (bestaande entree-zijde wijkgebouw) te bouwen ontnemt men in diverse ruimten in het wijkgebouw daglicht. Deze zullen gecompenseerd moeten worden. Aansluitingen zowel bouwkundig als installatietechnisch dienen zorgvuldig te worden uitgevoerd om vocht, condens en andere bouwfysische problemen te voorkomen.

Duiker

Het beleid van het Waterschap Hollandse Delta is dat er boven duikers geen bouwwerken worden aangebracht om inspectie en onderhoud te garanderen. Wettelijk gezien is het niet verboden om boven de duiker te bouwen. Handhaving van de duiker is op korte termijn goedkoper. Niet zeker is of dit technisch mogelijk is. Financieel en ruimtelijk moet in ieder geval rekening worden gehouden met een alternatief tracé voor het geval de duiker over een aantal jaren aan vervanging toe is.

