

Gymzaal Heer Oudelands Ambacht

Aan de leden van de raad,

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. Het voorstel van het college was om een gymzaal te realiseren op de Notenbalklocatie. Uit de gehouden enquêtes en de inspraakreacties tijdens de carrousel blijkt dat omwonenden bij beide locaties niet gelukkig zijn met de locatievoorstellen. Uit de bespreking blijkt in de raad onvoldoende steun voor het collegevoorstel, dat vervolgens wordt ingetrokken.

U heeft ons vervolgens verzocht informatie aan te reiken op basis waarvan de raad van gedachten kan wisselen en bij de behandeling van de kadernota besluiten kan nemen over de bouw van de gymzaal.

Deze brief bevat de door uw raad gevraagde informatie over de beide varianten en informatie over de reacties uit de omgeving van beide locaties. Deze brief zal eerst informatief worden besproken in de carrousel van 19 juni aanstaande: is de informatie voldoende en duidelijk? Het college zal in de Kadernota 2019 een concreet voorstel opnemen.

Terugblik

De aanleiding voor het project is het verzoek van 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 Heer Oudelands Ambacht te realiseren. Een 'MFA-light' (drie lokalen, een gymzaal en een welzijnsruimte) wordt overwogen, maar uiteindelijk wordt ingestemd met de bouw van 3 lokalen op de plek van de noodlokalen van de Notenbalk en met de realisatie van een gymzaal.

portefeuillehouder: Kamsteeg, A. ; Witte, J. de
informatie: Gerrit Jan Voerman
telefoon: 078 770 60 61
e-mail: gj.voerman@zwijndrecht.nl
bijlagen: 6
ter inzage: 1

In 2016 blijkt er een voorkeur te zijn om de lokalen tegen de Notenbalk aan te bouwen en de gymzaal als een los gebouw te realiseren. Mede omdat de bouw van de gymzaal voor de buurt gevoelig ligt en dit bij de vergunningverlening vertraging kan opleveren voor de bouw van de lokalen, geven de schoolbesturen aan de lokalen in eigen beheer te willen bouwen. De raad heeft hiertoe in januari 2017 besloten.

Naar aanleiding van reacties uit de buurt, waaruit duidelijke weerstand blijkt tegen bouw van een gymzaal op de Notenbalklocatie, is toegezegd een uitgebreider locatieonderzoek te doen. Samen met de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van de Notenbalk, is dit locatieonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek is in de omgeving van 't Klankbord een enquête gehouden over een uitbreidingsvariant bij 't Klankbord.

In het ingetrokken voorstel van 26 september 2017 is ingegaan op 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 't Klankbord.

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

In vervolg op de gesprekken heeft de raad 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.

Deze opdracht heeft geresulteerd in een notitie voor de raad en een samengevatte versie voor omwonenden, die op internet is geplaatst. Beide versies treft u als **bijlage 1 en 2** bij deze brief aan.

Op donderdag 12 april 2018 is een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden. De raadsleden zijn uitgenodigd om deze bijeenkomst bij te wonen. Tijdens deze bijeenkomst is door wethouder Kamsteeg een toelichting gegeven op de twee opties: de verdiepte gymzaalvariant op de Notenbalklocatie en de aanbouwvariant tegen 't Klankbord aan. Aan omwonenden is gevraagd hun mening en hun voorkeur kenbaar te maken. Bewoners geven aan graag uit een derde optie te kiezen: geen gymzaal. Twee bewoners, de heren Lint en Koiter, zijn in de gelegenheid gesteld een korte presentatie te houden. Beide presentaties zijn aan deze brief toegevoegd als **bijlage 3 en 4**.

In de uitnodigingsbrief van 27 maart is de mogelijkheid geboden om tot en met 27 april per mail reacties door te geven. Er zijn 53 reacties binnengekomen. In deze brief wordt ingegaan op de mondelinge en schriftelijke reacties, welke zijn samengevat in **bijlage 5**. De schriftelijke reacties **bijlage 7** worden voor de raadsleden ter inzage gelegd.

Eerder genomen besluiten

Besluit van de gemeenteraad op 30 juni 2015 amendement nr. A19.

Besloten is een permanente gymvoorziening / MFA in de wijk Heer Oudelands Ambacht te realiseren met een maximum van € 80.000,- aan kapitaallasten.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders op 12 september 2017

1. De gemeenteraad volgens bijgaand conceptraadsvoorstel voor te stellen de opdracht voor realisatie van een gymzaal voor de wijk Heer Oudelands Ambacht uit te voeren op de Notenbalklocatie;
2. De gemeenteraad voor te stellen op grond van artikel 147 lid 2 van de gemeentewet een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van Euro 150.000,- ten behoeve van de voorbereiding van de bouw van een gymzaal in Heer Oudelands Ambacht.

Informatie

- *Locatieonderzoek wijst uit dat de bouw van een gymzaal op twee locaties in HOA mogelijk is.*

Samen met de klankbordgroep zijn verschillende locaties onderzocht, waarvan er achtereenvolgens 5 en uiteindelijk 2 overblijven: de locatie de Notenbalk en de locatie 't Klankbord (zuidzijde).

De in de inspraak genoemde locaties bij de skatebaan en het benzinstation liggen tussen de wijk en het rangeerterrein Kijfhoek. Het groepsrisico wordt daardoor vergroot en dat wordt niet acceptabel geacht. Nog afgezien daarvan zouden meer veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden. Om deze reden zijn beide locaties afgefallen tijdens het locatieonderzoek.

- *Overleg met de buurt geeft geen eenduidige oplossingsrichting*

Met de buurt is diverse keren overleg geweest, onder andere in een klankbordgroep. Zie ook onder het hoofdstuk *Terugblik*.

Tijdens de bijeenkomst van 12 april 2018 is 1 reactieformulier afgegeven en per email zijn 52 reacties binnengekomen. Een samenvatting van alle gestelde vragen is aan dit advies toegevoegd als **bijlage 5**.

Ten aanzien van de schriftelijke reacties is ter indicatie een uitsplitsing gemaakt van de keuzes die omwonenden maken.

keuze voor:		schriftelijke reacties
variant 1	verdiepte gymzaal Notenbalklocatie	11
variant 2	aanbouw tegen 't Klankbord	15
variant 1 en 2	maar tegen avondgebruik	1
overig	niets doen	9 *)
overig	skatebaanlocatie	3
overig	nieuwe wijkaccommodatie	13

*) Bij 1 reactie "niets doen" is een handtekeninglijst gevoegd met 108 namen.

De voorzitter van de winkeliersvereniging Oudeland vraagt om betrokken te worden bij eventuele keuze voor de Klankbordlocatie in verband met de parkeerproblematiek bij het winkelcentrum.

Conclusie: Voor beide voorgestelde varianten 1. verdiepte aanleg Notenbalklocatie en 2. aanbouw tegen 't Klankbord is geen breed draagvlak.

- *Overwegingen bij de keuze locatie Notenbalk*

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in bouwmogelijkheden op de locatie. De verdiepte variant past binnen de regels. Voor de gymzaal kunnen de benodigde tien parkeerplaatsen worden aangelegd. Dat biedt echter geen oplossing voor de in de buurt ervaren (bestaande) parkeerdruk en gevoelens van onveiligheid (verkeersveiligheid, bereikbaarheid hulpdiensten). Dat gevoel wordt door de bouw van een gymzaal eerder versterkt. Het grasveld, waar nu nog kinderen spelen, komt te vervallen. Het gebruik van de gymzaal voor alleen onderwijs zou een tegemoetkoming kunnen zijn. De financiële investering en de exploitatiekosten komen dan ten gunste van een relatief kleine groep gebruikers. Mogelijk kunnen de tien extra parkeerplaatsen vervallen. Verder is de mogelijkheid genoemd dat de school regelt dat ouders hun kinderen niet bij de gymzaal komen brengen of halen (eerste en laatste lesuur).

- *Overwegingen bij de keuze locatie 't Klankbord*

Ook bij de Klankbordlocatie wordt door omwonenden parkeerdruk ervaren. Door de bouw van de gymzaal neemt het zicht op de Beethovenlaan vanaf de Klarinetsingel af. Voordeel is dat de parkeerplaats bij het winkelcentrum Oudeland kan worden gebruikt, maar ook hier zijn klachten over parkeerdruk en de bevoorrading van het winkelcentrum. Met name tijdens de koopavond en op zaterdag kan overlast ontstaan. Ter illustratie stuurde één van de bewoners een filmpje: "U kunt hierop zien dat dit dagelijks gebeurt door bevoorrading van de AH voor WC Oudeland", link: [VID-20180428-WA0000\[1\].mp4](#). De voorzitter van de winkeliersvereniging Oudeland vraagt om de winkeliers te betrekken bij het vraagstuk i.v.m. de verkeersproblematiek bij het winkelcentrum.

In eerdere rapportages is aangegeven dat de locatie 't Klankbord op zich genomen (bijvoorbeeld stedenbouwkundig) een goede is (nabij het winkelcentrum, het centrum van de wijk), maar praktisch gezien forse problemen met zich meebrengt. Architectonisch en bouwtechnisch is het ingewikkeld om de nieuwe gymzaal aan te laten sluiten bij het bestaande gebouw van 't Klankbord. Daarvoor zijn kostbare aanpassingen noodzakelijk. Verder is een stevige complicatie dat de gymzaal over een duiker moet worden gebouwd, wat in principe niet mag gebeuren. Het omleggen van de duiker kost extra geld.

- *Overige ideeën*

Het wijkplatform HOA geeft in een brief d.d. 24 april 2018 (**bijlage 6**) aan dat de keuze voor één van beide opties Notenbalk en 't Klankbord op lange termijn geen oplossing is voor de wijk. Veel geld wordt geïnvesteerd voor een gymzaal die 's avond niet beschikbaar is voor de buurt. Het platform stelt voor: "sloop het Klankbord, laat door de architect een goed ontwerp maken waarin alle functies voor de wijk Heer Oudelands Ambacht een plek kunnen krijgen. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met de verkeerssituatie op de hoek Beethovenlaan - Klarinetsingel. Het Klankbord is een verouderd gebouw en wellicht afgeschreven. Ook de "jongste wijk" van Zwijndrecht krijgt hiermee een volwaardige

huiskamer. Het wijkplatform is samen met Diverz aan het werk de huiskamer van de wijk te vullen met activiteiten voor alle doelgroepen. Daarmee kan worden voorkomen dat HOA een aandachtswijk wordt."

In het raadsvoorstel van oktober 2017 is over een nieuwe welzijnsvoorziening gemeld dat het plan ruimtelijk net mogelijk is. Aan dit radicaler concept kleven zoveel nadelen, dat nadrukkelijk wordt afgeraden dit serieus in overweging te nemen. Hiervoor zijn - kort samengevat - de volgende argumenten.

- Er is vanuit het sociaal beleid op dit moment geen aanleiding om een nieuwe welzijnsaccommodatie te realiseren.
- Sloop-nieuwbouw van 't Klankbord gaat fors extra geld kosten.
- Vanwege de beperkte omvang van de locatie komt de welzijnsruimte op de 1^e verdieping, wat voor dit soort activiteiten niet functioneel is.
- De oppervlakte in beide aangegeven varianten is niet groter dan nu, dus qua ruimte geen verbetering.
- Als de gymzaal bij de Notenbalk wordt gepositioneerd en we doen niets aan 't Klankbord, kan – indien dat te zijner tijd nodig of gewenst blijkt – in de toekomst het bestaande gebouwtje worden gesloopt en een nieuw Klankbord worden gebouwd, dat groter is dan nu.
- Bouw van gymzaal + welzijnsgebouw op de locatie 't Klankbord zal de bezwaren van omwonenden aldaar flink doen toenemen: meer volume en een extra parkeervraagstuk.
- Het gebouw 't Klankbord is nog niet geheel afgeschreven. De boekwaarde is € 43.199,--

De door het wijkplatform aangeduide behoefte doet zich op dit moment niet voor. Dat neemt niet weg dat die behoefte op kortere of langere termijn kan toenemen.

Vaak is ook de optie "niets doen" genoemd; 9 reacties, waarvan 1 met een handtekeninglijst met 108 namen.

Deze opties waren geen onderdeel van de opdracht van de raad na oktober en zijn daarom niet verder uitgewerkt. Het is aan de raad om deze opties, mede gelet op de reacties uit de buurt, in overweging te nemen.

Kantttekeningen/risico's

- *De voorgestelde locaties zijn niet optimaal*

Wanneer er een gymzaal gebouwd wordt in de wijk HOA zijn er twee locaties mogelijk: bij de Notenbalk en bij 't Klankbord. Voor beide locaties geldt dat er bezwaarpunten en beperkingen zijn. Conclusie is dat er voor beide locaties geen breed draagvlak bestaat.

- *Een lagere gymaccommodatie is niet mogelijk*

De voorgestelde gymzaal van 6 meter is geschikt voor veel sporten. Een sporthal is hoger en een speellokaal lager. Een speellokaal kan toe met een kleiner oppervlak, maar is alleen geschikt voor de onderbouw. De optie van een speellokaal tegen de Notenbalk aan is daarom niet verder onderzocht. Enkele omwonenden hebben aangegeven deze optie bij het schoolbestuur bespreekbaar te willen maken.

- *Procedure omgevingsvergunning.*

De plannen voor de maaiveldvariant op de Notenbalklocatie en de aanbouwvariant bij het Klankbord wijken af van het bestemmingsplan. De verdiepte variant op de Notenbalklocatie voldoet aan het bestemmingsplan. De afwijking met de maaiveldvariant vergt een lichte procedure (kruimelgevallenprocedure) en voor de Klankbordlocatie een zwaardere procedure (opstellen bestemmingsplan / uitgebreide planprocedure). In alle gevallen staat de gang naar de rechter open. Gelet op de afwijking met het bestemmingsplan zijn de procedurele risico's voor de Klankbordlocatie het grootst (risico = tijd en geld).

- *Woongenot en waardevermindering van de woningen*

Voor de voorstelde opties 1 en 2 geldt dat vermindering van woongenot kan worden ervaren. Wanneer de waardevermindering wordt gerelateerd aan de vigerende bestemming (planschade) is die beperkt. De verdiepte Notenbalk-variant past zelfs binnen het bestemmingsplan.

- *De kostenraming is nog niet definitief*

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 alle berekeningen.

Voor de Notenbalklocatie (maaiveldvariant) wordt uitgegaan van een vrijstaand traditioneel gebouwde gymzaal. De totale stichtingskosten voor het gebouw worden geraamd op € 1.925.000 (prijspeil 1 februari 2018). De verdiepte aanleg op de Notenbalklocatie 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 totale investering wordt geraamd op € 2.195.000 (prijspeil 1 februari 2018).

- *Doelmatigheid van de investering*

Door omwonenden zijn vragen gesteld over de doelmatigheid van de investering. De bouw van een gymzaal vergt een grote investering.

Het is de vraag of deze investering verantwoord is wanneer de gymzaal voor maximaal 21 uur per week gebruikt gaat worden. Voor het avond- en weekendgebruik is de gymzaal niet nodig om in de huidige behoefte te voorzien. De raad zal een afweging moeten maken.

- *Vorbereidingskrediet*

Voor de bouw van de gymzaal is geen krediet meer beschikbaar. Wanneer de raad kiest voor de bouw van een gymzaal zal worden voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

De hoogte van het totaal benodigde krediet is afhankelijk van de uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden. Om toch rechtmatig uitgaven te kunnen doen en verplichtingen te kunnen aangaan, zal worden voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Om tot afronding te komen denken we € 200.000 nodig te hebben. Zodra de benodigde gegevens beschikbaar zijn zullen wij u vragen een definitief krediet beschikbaar te stellen voor de bouw van de gymzaal. Het voorbereidingskrediet wordt daarmee verrekend.

Duurzaamheid

Naast de gebruikelijke eisen voor duurzaamheid heeft de raad aangegeven extra inzet te willen. Deze inzet is nog niet meegenomen in het huidige voorstel. Bij de uitwerking zullen hiervoor voorstellen worden gedaan.

Aanpak en uitvoering

Wanneer wordt gekozen voor de realisatie van een gymzaal, zal het plan door een kleine ambtelijke projectgroep met externe adviseurs worden uitgewerkt. Gezien de gevoeligheid van de plannen is het belangrijk dat in omwonenden, wijkplatform en anderen belanghebbenden (bijvoorbeeld de winkeliersvereniging) betrokken zijn bij de uitwerking van de gekozen variant.

Financiën

Voor de opties, een gymzaal op de Notenbalklocatie (maaiveld en verdiept) en een gymzaal tegen 't Klankbord aan, zijn de investeringskosten berekend. In onderstaande tabel zijn 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 alle 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>Opstellen 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/begroot	€ 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 woonrijpmaken 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).

Bijlagen

1. De notitie aan de gemeenteraad d.d. 14 februari 2018
2. De samenvatting van de notitie zoals deze op internet heeft gestaan.
3. De presentatie van wethouder Kamsteeg tijdens de informatieavond op 12 april 2018
4. De presentatie van omwonenden tijdens de informatieavond op 12 april 2018
5. Samenvatting van alle gestelde vragen (de beantwoording is in het advies opgenomen)
6. Brief van het wijkplatform d.d. 24 april 2018
7. Alle ingekomen reacties, deze worden ter inzage gelegd voor de gemeenteraad

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,