



Voorblad

Raadsvoorstel Uitvoeringskrediet ontwikkeling en bouw turnhal Stappegoor

Datum college:	15 april 2025, nr. 56
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Asten
Afdeling:	PPI-SO
Behandelend ambtenaar:	A. van de Sande

Samenvatting

Op 11 juli 2023 is door het college (nr. 56) [besloten](#) om de nieuwbouw van de turnhal Stappegoor via een Design & Build procedure aan te besteden. De aanbesteding is echter pas recent gestart, omdat in de loop van 2023 bleek dat vanwege netcongestie er geen grootverbruiksaansluiting voor de turnhal beschikbaar kon komen.

Inmiddels loopt de aanbesteding en naar verwachting wordt deze in juli 2025 afgerond. Dan kan de opdracht gegund worden aan de geselecteerde aannemer om het plan verder uit te werken tot een technisch ontwerp en vervolgens te realiseren. Om deze opdracht te verstrekken en ook om de locatie bouwrijp te maken dient er door de raad een uitvoeringskrediet beschikbaar te worden gesteld.

De nieuwe turnhal is de nieuwe vaste oefen- en trainingslocatie voor de Tilburgse turn- en gymnastiekverenigingen Kunst & Kracht, Dionysius en Turning Point. Deze turnhal biedt ook ruimte voor een beweegbox, een moderne variant van een gymzaal met o.a. interactieve toestellen, die m.n. gebruikt zal worden door kindcentrum Willemspoort van Xpect013. Verder is er ruimte opgenomen voor de Sport-BSO annex peuterspeelzaal van Xpect013, in verband met de groei aan buitenschoolse- en peuter-opvangplaatsen. De hal zal ook gebruikt worden door andere verenigingen en (sport-onderwijsinstellingen in Tilburg en omgeving.

Collegebesluit

I.

1. Het college legt geheimhouding op de bijlage 1 op, op grond van het belang genoemd in artikel 5.1. lid 2 sub b vanwege het financiële belang van de gemeente bij de ontwikkeling en bouw turnhal Stappegoor.

II.

2. Het college stelt de raad voor om:
 1. een uitvoeringskrediet à € 13.072.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking en de realisatie van de turnhal inclusief sporttechnische inrichting.
 2. Een extra structureel bedrag van € 138.000,- vanaf jaarschijf 2027 te verwerken in de Programmabegroting 2026.

Raadsvoorstel Uitvoeringskrediet ontwikkeling en bouw turnhal Stappegoor

Aanleiding

Op 11 juli 2023 is door het college (nr. 56) [besloten](#) om de nieuwbouw van de turnhal Stappegoor via een Design & Build procedure aan te besteden. De aanbesteding is echter pas recent gestart omdat in de loop van 2023 bleek dat er vanwege de netcongestie-problematiek geen grootverbruiksaansluiting voor de turnhal beschikbaar kon komen. Recent is hiervoor een oplossing gevonden: met herschikking en aanpassing van de in het gebied aanwezige stroominkoopstations/-trafo's kan er in de vorm van een nieuw te maken zogenaamde middenspanningsring (MSR), welke in eigendom komt van de gemeente, een elektra aansluiting voor de turnhal worden gerealiseerd. Dit wordt een afzonderlijk project dat voor eind 2026 gereed zal zijn zodat de turnhal op de MSR aangesloten kan worden.

Na de selectiefase, die eind 2024 werd gestart, zijn er - van de 8 gegadigden - 5 partijen voor de gunningsfase geselecteerd. De aanbesteding wordt naar verwachting in juli 2025 afgerond. Dan kan de opdracht gegund worden aan de geselecteerde aannemer om het plan verder uit te werken tot een technisch ontwerp en dit vervolgens te realiseren. Om deze opdracht te verstrekken en ook om de locatie bouwrijp te maken dient er door de raad een uitvoeringskrediet beschikbaar te worden gesteld.

De nieuwe turnhal is de nieuwe vaste oefen- en trainingslocatie voor de Tilburgse turn- en gymnastiekverenigingen Kunst & Kracht, Dionysius en Turning Point. Daarnaast biedt deze nieuwe sportaccommodatie ruimte voor een beweegbox, een moderne variant van een gymzaal met o.a. interactieve toestellen, die m.n. gebruikt zal worden door kindcentrum Willemspoort van Xpect013. Verder is er ook ruimte opgenomen voor de Sport-BSO annex peuterspeelzaal van Xpect013, die nodig is om de verwachte groei aan buitenschoolse- en peuteropvangplaatsen te faciliteren. Het Sportbedrijf Tilburg wordt de exploitant van deze nieuwe accommodatie die bij het Vastgoedbedrijf in eigendom is. De hal zal ook gebruikt worden door andere verenigingen en (sport-)onderwijsinstellingen in Tilburg en omgeving.

Beoogd effect

De bouw van de nieuwe turnhal in het onderwijs- en sportgebied Stappegoor nabij T-kwadraat voorziet in nieuwe bij de tijd passende huisvesting van Tilburgse turn- en gymnastiekverenigingen en voorziet tevens in de behoefte aan uitbreiding van het bewegingsonderwijs en buitenschoolse- en peuteropvang in de groeiende woonwijk Stappegoor. Hiermee *wordt* de combinatie sport-onderwijs nadrukkelijk zichtbaar in Stappegoor en dragen we bij aan de doelstelling om onze inwoners (nog) meer in beweging te krijgen.

Voorstel

1. een uitvoeringskrediet à € 13.072.000,-- beschikbaar stellen voor de verdere uitwerking en de realisatie van de turnhal inclusief de sporttechnische inrichting.
2. Een extra structureel bedrag van € 138.000,- vanaf jaarschijf 2027 verwerken in de Programmabegroting 2026.

Argumenten

1.1. Met de realisatie van de turnhal wordt voorzien in een nieuwe, moderne en veilige oefen- en trainingsaccommodatie voor de Tilburgse turn- en gymnastiekverenigingen.

De huidige locatie Salto van vereniging Kunst & Kracht, waar ook de andere verenigingen regelmatig gebruik van maken voldoet niet meer. Die accommodatie is verouderd, te klein en niet veilig meer. De nieuwe turnzaal voldoet aan de hedendaags te stellen eisen voor gymnastiek. Met de bouw van de nieuwe turnhal met een vloeroppervlak van 30x40 meter, een vrije hoogte van min. 6,15 meter, en 'landingskuilen' wordt aan de verenigingen de mogelijkheid geboden om effectiever en veiliger te trainen. Door de vaste opstelling van

turntoestellen hoeft er geen tijd besteed te worden aan het telkens op- en afbreken van de turntoestellen waardoor er meer tijd om daadwerkelijk te oefenen resteert.

1.2. De nieuwe accommodatie voorziet in de behoefte aan een extra en eigentijdse invulling van het bewegingsonderwijs voor basisscholen en kinderopvang.

De nieuw te bouwen accommodatie biedt ruimte in de vorm van een zgn. beweegbox voor het bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs in de wijk. De beweegbox met een interactieve led-vloer kan buiten schooltijd gebruikt worden door de sport-bso die ook in het gebouw wordt gehuisvest en andere verenigingen. Door de groei van de wijk Stappegoor is er toenemende behoefte aan kinderopvang. De in T-kwadraat gevestigde buitenschoolse-opvang kan met de nieuwe ruimten in de turnhalaccommodatie voorzien in de extra vraag naar peuter – en buitenschoolse opvang.

1.3. De Salto-locatie van Kunst & Kracht, komt na verhuizing van Kunst & Kracht vrij voor de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier.

Met Kunst & kracht is inmiddels overeenstemming bereikt om na gereedkomen van de nieuwe turnaccommodatie de locatie van Salto over te nemen en in te brengen in de gebiedsontwikkeling van het Kenniskwartier. Na start van de bouw van de turnhal zal de koopovereenkomst hiertoe worden getekend.

1.4. De nieuwe hal wordt een duurzame hal.

De opdracht wordt verstrekt aan de inschrijver die de hoogste kwaliteit levert tegen een vooraf vastgestelde prijs van € 9,2 mln. Ook bij de aanbesteding van het project Belaveld is gewerkt met een vaste prijs. De inschrijvingen van de vijf geselecteerde aannemers worden kwalitatief beoordeeld op drie criteria:

- duurzaamheid en kwaliteit;
- voorontwerp en functionaliteit;
- architectonische, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.

De hal voorziet in de duurzaamheidsambities van de gemeente Tilburg: de hal wordt gasloos en is geschikt om op termijn aangesloten te worden op de nog te realiseren warmtekoelopslag/STES voorziening. Er wordt bij de bouw gebruikt gemaakt van circulaire materialen en er is aandacht voor losmaakbaarheid.

1.5. Om opdracht te kunnen verstrekken voor het (voorbereiden en uitvoeren van) het bouwrijp maken van de locatie en het verder uitwerken van het plan en de bouw van de turnhal dient er uitvoeringskrediet beschikbaar te zijn.

De hoogst scorende inschrijver krijgt bij gunning in juli 2025 de zogenaamde design & build-opdracht om het plan binnen de gestelde voorwaarden en vaste prijs met als uitgangspunt het programma van eisen verder uit te werken en te bouwen. Om de opdracht te kunnen verstrekken dient er een (uitvoerings-)krediet beschikbaar te zijn voor de engineering en realisering van de hal. Ook dient het terrein tijdig bouwrijp gemaakt te worden. Hiervoor dient ook opdracht verstrekt te worden om dit verder voor te bereiden en uit te voeren. De kosten van het bouwrijp maken zijn onderdeel van de stichtingskosten.

1.6. De turnhal en de beweegbox dient te worden ingericht.

Door het Sportbedrijf wordt de sporttechnische inrichting van de turnhal en de beweegbox door middel van een aanbesteding van levering ingekocht. Deze levering zal als directielevering in het werk worden ingebracht. Deze kosten van inkoop en aanbrengen maken onderdeel uit van de stichtingskosten en zijn opgenomen in het beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet.

2.1 Extra dekking is benodigd in verband met hogere investeringslasten

Voor de exploitatie van de nieuwe turnhal is er in de programmabegroting 2025 voor het sportbedrijf structureel € 503.000,- voorzien. De geactualiseerde doorrekening van de sportexploitatie komt nu uit op een bedrag van ca. € 641.000,-. De hogere lasten komen met name voort als gevolg van de hogere stichtingskosten, prijsontwikkelingen en door de hogere kapitaalslasten van de sporttechnische inrichting. Er is aanvullend € 138.000,- structureel nodig. Bij de herijking in de programmabegroting 2026 wordt voorzien in deze aanvullende structurele middelen tot het bedrag van € 641.000,- vanaf 2027 (oplevering/ingebruikneming turnhal) waarmee de dekking structureel is geregeld.

Dit besluit wordt vooruitlopend op de Programmabegroting 2026 gevraagd om het bouwproces niet nog eens met 6 maanden te vertragen.

Niet beïnvloedbare risico's

Planologisch risico.

De bouw van de turnhal past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Om de bouw van de turnhal mogelijk te maken wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Dit is een reguliere procedure, waarbij het college het bevoegd gezag is. Dit doen we gefaseerd. In de eerste fase worden de ruimtelijke kaders aangegeven. De verwachting is dat omstreeks juli 2025 de bopa-vergunning 1^e fase wordt verleend. Tegen het besluit is bezwaar mogelijk, te weten binnen 6 weken na het besluit. Dit kan mogelijk tot vertraging leiden.

De bopa 2^e fase (de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen) zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2026 door de Design & Build-aannemer plaatsvinden.

Risico E-aansluiting niet tijdig gereed.

De turnhal dient te worden aangesloten op de MSR. Dit project is in de opstartfase en hiervoor dient nog definitieve besluitvorming plaats te vinden. Een voorbereidingskrediet zal hiervoor aangevraagd worden via de Tussenrapportage 2025. Streven is om dit project eind 2026/begin 2027 gereed te hebben zodat ook de turnhal tijdig op de MSR aangesloten kan worden. We streven naar een oplevering van de turnhal einde zomer 2027. Indien de MSR niet tijdig gereed zou zijn dient er een andere tijdelijke oplossing te worden voorzien (bijv. een dieselaggregaat of uitstellen van het in gebruik nemen van de turnhal). In de stichtingskosten voor de turnhal is al rekening gehouden met de toekomstige aansluiting op de MSR

Ontwikkeling van nieuwe warmte-koudeopslag (WKO) middels STES/WKO.

Vanuit het zo efficiënt mogelijk benutten van de in het gebied aanwezige WKO-capaciteit en verminderen van de huidige piekbelastingen in de bestaande WKO is het gewenst dat de turnhal evenals de andere sportgebouwen in dit gebied aangesloten gaat worden op deze ontwikkeling. Ook dit project is in de opstartfase en voor dit project wordt ook een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de Tussenrapportage 2025. Hierbij zal ook worden onderzocht of restcapaciteit van de WKO aanwezig is en waar deze restcapaciteit voor kan worden ingezet. Voor de planontwikkeling van de turnhal is in het Programma van Eisen opgenomen dat de turnhal op deze STES/WKO-ontwikkeling moet kunnen worden aangesloten. Echter het tijdstip waarop ligt na de ingebruikname van de turnhal, zodat tot die tijd de turnhal zelfstandig dient te voorzien in warmte-koude (all-electric). In de stichtingskosten is al rekening gehouden met de nu voorziene kosten van de toekomstige aansluiting op de STES/WKO.

Kosten en dekking

Kosten:

De stichtingskosten worden geraamd op € 15.340.000,-. (zie vertrouwelijke bijlage 1).

Deze kosten zijn hoger dan in de eerdere raming van juli 2023 (€ 12.372.250,-). De prijsstijgingen zijn toentertijd onjuist opgenomen. Na het constateren hiervan is er een second opinion uitgevoerd op de kostenraming met als conclusie:

- Hogere bouw- en installatiekosten en kosten bouwrijp maken
- Hogere kosten voor honoraria, adviezen en projectmanagement
- Kosten verduurzaming en natuur inclusief bouwen waren onvoldoende opgenomen
- Inrichtingskosten aangepast/verhoogd (o.a. led verlichte sportvloer in de beweegbox).
- Aanvullend is in de planning nu drie maanden extra opgenomen voor mogelijke vertraging en zijn ook de kosten voor aansluiten op de MSR en de STES opgenomen.

Verder is rekening gehouden met een percentage van 31.55% van de BTW die kostprijsverhogend werkt. Hierdoor bedragen de totale stichtingskosten voor de turnhal € 15.340.000,-.

STICHTINGSKOSTEN	
Kosten bouwrijp maken	€ 1.286.000
Bouwkosten	€ 9.077.000
Inrichtingskosten	€ 1.504.000
Bijkomende kosten	€ 2.563.000
Kostprijsverhogende BTW	€ 910.000
Totale kosten	€ 15.340.000

Krediet:

In het Meerjarig Integraal Huisvestingsplan Primair en Speciaal Onderwijs (MHIP PO+) is een investeringsbedrag voorzien van circa € 1.968.000,- ten behoeve van het gymonderwijs voor Willemspoort. Dit krediet zal worden ingezet voor de realisatie van deze turnhal. Daarnaast heeft u als raad al eerder een voorbereidingskrediet verstrekt van € 300.000,- bij de programmabegroting 2023, waardoor er nu een uitvoeringskrediet wordt gevraagd van € 13.072.000,- .

Exploitatie Vastgoedbedrijf:

De kostprijsdekkende huur à € 606.000,- per jaar is berekend over de investeringskosten van de bouw minus de kosten van de sporttechnische inrichting, welke rechtstreeks in de exploitatie van het Sportbedrijf belanden en minus de onderwijsbijdrage van € 1,968 mln. voor de bouw van de beweegbox. De huurprijsberekening worden conform de vigerende methodiek kostprijs dekkend opgesteld op basis van DCF-boekwaarde over de levensduur van het pand, te weten 40 jaar wat overeenkomstig is met het vigerende activabeleid. Voor de gebouwenexploitatie is de exploitatie van de turnhal door dit voorstel gedurende haar levensduur kostendekkend.

De eerste jaren na de oplevering zal het gebouw echter zoals gebruikelijk een negatief effect hebben in verband met het ingroei-effect op kostprijs dekkende huren, wat leidt tot een nadeel in de gebouwenexploitatie van circa € 70.000 gedurende de eerste jaren na oplevering. Het omslagpunt voor de gebouwenexploitatie komt ergens tussen de 15 en de 20 jaar. De structurele effecten hiervan zullen verwerkt worden bij de programmabegroting 2026.

Exploitatie Sportbedrijf:

Het Sportbedrijf investeert zelf in de sporttechnische inrichting zoals o.a. de turnvloeren en sporttoestellen en krijgt een vergoeding voor de inrichting voor de beweegbox vanuit onderwijs (€ 118.000,-). Vanuit de Reserve Digitalisering en Klantgedreven Dienstverlening, pijler Innovatie & Wendbaarheid is € 140.000,- toegekend voor de interactieve ledvloer van de turnhal. Naast de gebruikelijke beheers- en energielasten heeft het sportbedrijf ook inkomsten. Het Sportbedrijf stelt de hal tegen de reguliere sporttarieven ter beschikking aan de gymnastiek- en turnverenigingen. Verder ontvangt het Sportbedrijf de onderwijsvergoeding voor het gebruik van de beweegbox door kindcentrum Willemspoort van Xpect013 en sluit ze een huurovereenkomst met Xpect013 voor de kinderopvangruimten (Sport BSO en peuteropvang). Daarnaast wordt er (berging- en opslag)ruimte verhuurd aan Yonder Sport & Bewegen. (zie tabel hierna voor de exploitatie van de turnhal door het Sportbedrijf).

Exploitatie Sportbedrijf	
huur aan Vastgoed	€ 606.000,00
huurdersonderhoud aan Vastgoed	€ 10.000,00
Gas, water, energie	€ 30.000,00
beheer (beheerder en verhuur)	€ 65.000,00
schoonmaakkosten	€ 10.000,00
kapitaallasten sportinrichting	€ 153.000,00
Totaal Lasten	€ 874.000,00
Opbrengsten verhuur Sport	€ -150.000,00
Opbrengsten verhuur comm.	€ -83.000,00
Totaal Baten	€ -233.000,00
Saldo	€ 641.000,00

Uitvoering

De planning is als volgt:

- Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet: Raadsvergadering van 30 juni 2025
- Afronding aanbesteding Design & Build/Opdrachtverstrekking Design& Build: juli 2025
- Opdrachtverstrekking voorbereiding bouwrijp maken: juli 2025
- Ontwerp en vergunning aanvraag door Design & Build aannemer: q3 2025 – q2 2026
- Uitvoering bouwrijp maken: q1-q2 2026
- Uitvoering bouw turnhal: q3 2026 – q3 2027
- Oplevering/ingebruikneming turnhal: q3 2027

In de stichtingskostenraming wordt rekening gehouden met 3 maanden onvoorzien tijdens de realisatie.

Participatie

De turnhal is opgenomen in het toekomstperspectief Stappegoor en als zodanig is er ook overleg geweest met de omgeving over de turnhal als deelplan van de grotere gebiedsontwikkeling. Specifiek zijn er met betrekking tot de turnhal een tweetal informatiebijeenkomsten geweest waarin de plannen zijn toegelicht en besproken. De toekomstige gebruikers van de turnhal zijn geïnformeerd over de plannen en ook betrokken bij de indeling en inrichting van de turnzaal en beweegbox.

Communicatie

De bouw van de turnhal maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling Stappegoor. Met betrekking tot specifiek de turnhal hebben o.m. in het kader van de planologische procedure een 2-tal informatieavonden plaatsgevonden waarop omwonenden, bedrijven en gebruikers geïnformeerd zijn over de planontwikkeling.

Bijlagen

Geen

Ter inzage gelegde stukken

Stichtingskosten Turnhal (GEHEIM)

Tilburg, 15 april 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Een uitvoeringskrediet à € 13.072.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking en de realisatie van de turnhal inclusief de sporttechnische inrichting.
2. Een extra structureel bedrag van € 138.000,- vanaf jaarschijf 2027 te verwerken in de Programmabegroting 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

In overeenstemming met het [ondertekeningsmandaat raadsstukken](#) worden raadsbesluiten alleen door de griffier ondertekend.