

Leidschendam-Voorburg

Haalbaarheidsonderzoek naar combinatie gymzaal met turnvoorziening

Opdrachtgever : Gemeente Leidschendam-Voorburg
Datum : 3 sept 2013
Samenstelling : Ir. O. Martens
Maria Afer Pastor arch.



VastgoedDialoog
Rotterdam
www.vastgoeddialoog.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Aanpak.....	5
1.4	Definities / begrippen	6
1.5	Opbouw rapportage	6
2	School (en kindcentrum) – ruimtelijke wensen	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Visie.....	7
2.3	Brede school	7
2.4	Kindcentrum	7
2.5	Wensen huisvesting	7
2.6	Ruimtebehoefte	8
2.7	Parkeerbehoefte	8
2.8	Mogelijkheden voor dubbelgebruik	8
3	Turnverenigen - ruimtelijke wensen.....	9
3.1	Visie.....	9
3.2	Vlekkenplan	9
3.3	Ruimtebehoefte	11
3.4	Minimaal benodigde hoogtes	11
3.5	Parkeerbehoefte	11
3.6	Mogelijkheden voor dubbelgebruik gymzaal	11
3.7	Dubbelgebruik speellokaal	11
3.8	Minimale ruimtebehoefte: 1.113 m ² BVO	11
4	Massastudie – ruimtelijke inpassing.....	13
4.1	Gewenst programma.....	13
4.2	Ruimtelijke studie	13
4.3	Analyse	14
5	Bouwheerschap, eigendom en vormen van beheer	15
5.1	Bouwheerschap	15
5.2	Eigendom van de turn-gymvoorziening.....	15
5.3	Vormen van beheer voor de turn-gymvoorziening	16
5.4	Gelegenheid geven tot sportbeoefening	16
6	Financiën – investeringskaders en exploitatie	17
6.1	Investeringskaders	17
6.2	Exploitatiekosten	17
6.3	Exploitatie inkomsten stichting + dekkingsmiddelen.....	18
6.4	Kosten inrichting.....	19
7	Risicoanalyse.....	19
8	Beantwoording onderzoeksvragen en Conclusies.....	20
8.1	Beantwoording onderzoeksvraag	20
8.2	Beantwoording deelvragen.....	20

Bijlage I – Beantwoording onderzoeksvragen o.b.v. de randvoorwaarden van het College van juni 2012.....	22
Bijlage II – Massastudie, programma en ruimtelijke randvoorwaarden o.b.v. Collegebesluit van juni 2012.....	24
Bijlage III – Budget o.b.v. Collegebesluit van juni 2012.....	26
Bijlage IV – Exploitatieraming turn-gymnastiekvoorziening	27

1 INLEIDING

Deze rapportage onderzoekt de haalbaarheid van het realiseren van een turnvoorziening in combinatie met een gymzaal, basisschool en kindcentrum (peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) aan de Delflandlaan in Voorburg. De haalbaarheid van deze turnvoorziening wordt beoordeeld voor wat betreft ruimte, exploitatie, investering en beheervorm.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Bij het onderzoek zijn betrokken het schoolbestuur Stichting Lucas Onderwijs (hierna: schoolbestuur), de schooldirecteur van Rooms-Katholieke basisschool De Dijsselbloem (hierna: de directeur) en de turnverenigingen AVGV, SOS en Gymnova (hierna: turnverenigingen).

1.1 Aanleiding

De turnverenigingen hebben de wens om te komen tot een meer volwaardige turnvoorziening in Leidschendam-Voorburg. De drie turnverenigingen bestaan ruim 50 jaar, hebben meer dan 1.500 leden en geven ca. 4.500 uren per jaar les in bewegingsvormen voor jong en oud. Sinds 2005 maken de turnverenigingen zich sterk voor accommodatie die voldoet aan de hedendaagse eisen van turnen (technische eisen van de bond, modernere toestellen, arbo, wetgeving en wensen van de consument enz.).

Bij de nieuwbouw van De Dijsselbloem doet zich een kans voor om deze voorziening te realiseren. De basisschool De Dijsselbloem is gehuisvest aan de Delflandlaan in Voorburg. De school krijgt vervangende nieuwbouw inclusief een gymnastiekvoorziening op de hoek van de Delflandlaan en de Scheltuslaan. Door de gymzaal te combineren met een turnvoorziening kan wellicht de gewenste meer volwaardige turnvoorziening worden gerealiseerd.

Het schoolbestuur, de directeur en de turnverenigingen vinden een turn-gymnastiekvoorziening bij De Dijsselbloem een goed idee en zijn bereid de haalbaarheid van deze optie te onderzoeken. Ook de gemeente vindt deze mogelijkheid het onderzoeken waard. Op 19 juni 2012 besluit het College van B&W (hierna: College) daarom een onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een turnvoorziening in combinatie met een gymzaal aan de Delflandlaan. Het College heeft ten behoeve van het onderzoek ruimtelijke, financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

Op basis van deze randvoorwaarden start in juli 2012 het haalbaarheidsonderzoek. Eind 2012 wordt duidelijk dat de voorziening niet haalbaar is binnen gestelde randvoorwaarden.¹ De beoogde voorziening is weliswaar realiseerbaar binnen de door de gemeente vastgestelde budget en ruimtelijke kaders², maar voldoet niet aan de ruimtewensen van de school en turnverenigingen. De school wil in de toekomst kunnen uitbreiden en de turnverenigingen willen meer ruimte dan de door het college toebedeelde 300 m². De turnverenigingen vinden bovendien dat de voorziening in deze vorm geen meerwaarde heeft en niet exploitabel is. Er is dus geen draagvlak voor de voorziening binnen de gestelde randvoorwaarden. Om aan de wensen te voldoen is een

¹ Zie bijlage I voor een volledige beantwoording van de door het College gestelde onderzoeksvragen.

² Zie bijlage II – deze bijlage laat zien dat het mogelijk is dit programma te realiseren binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente. Het Collegebesluit van juli 2012 ging uit een school (1.436 m², 11 groepen), een kindcentrum (90 m²), een gymzaal (455 m²) en een turnvoorziening (300 m²) – totaal 2.281 m² BVO. En een schoolplein van 600 m².

grotere kavel en meer budget nodig: de randvoorwaarden zouden dan moeten worden bijgesteld.

Na terugkoppeling aan de betrokken portefeuillehouders (Rensen, Bruines, Mijdam) wordt besloten de mogelijkheden voor aanpassing van de ruimtelijke en financiële uitgangspunten te onderzoeken: een ruimere kavel mogelijk en meer budget. Dat blijkt het geval. Op 16 juli 2013 heeft het College hiervan kennis genomen.

Dit onderzoek beoordeelt nu de haalbaarheid van de turnvoorziening op basis van de aangepaste ruimtelijke en financiële uitgangspunten. Voor de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek op basis van het door het College gestelde randvoorwaarden van juni 2012, zie bijlagen I, II en III.

1.2 Vraagstelling

De vraagstelling voor dit onderzoek luidt:

Onderzoek de haalbaarheid van een turnvoorziening in combinatie met de nieuwbouw van een gymzaal en nieuwbouw voor basisschool de Dijsselbloem voor wat betreft ruimte, investering, exploitatie en beheervorm.

Deelvragen voor combinatie van voorzieningen (turnvoorziening, gymzaal en school):

1. Is de combinatie van voorzieningen ruimtelijk realiseerbaar binnen:
 - a. het aangepaste bouwvlak en
 - b. de aangepaste stedenbouwkundige voorwaarden?
2. Is de combinatie van voorzieningen realiseerbaar binnen de gemeentelijke begroting voor onderwijshuisvesting en binnensport?
3. Biedt de combinatie van voorzieningen (ruimtelijke) synergievoordelen voor schoolbestuur en turnverenigingen?
4. Heeft de combinatie van voorzieningen draagvlak bij het schoolbestuur en de turnverenigingen?

Deelvragen voor turnvoorziening in combinatie met de gymzaal:

5. Is de turnvoorziening in combinatie met een gymzaal exploitabel?
6. Is er overeenstemming tussen schoolbestuur over de meerwaarde van de turnvoorziening in combinatie met de gymzaal?
7. Is er overeenstemming tussen schoolbestuur en turnverenigingen over de beheervorm van de turnvoorziening in combinatie met de gymzaal?

1.3 Aanpak

Dit onderzoek is uitgevoerd in samenspraak met de directeur en schoolbestuur van de Dijsselbloem, de turnverenigingen en de gemeente Leidschendam-Voorburg. Met deze partijen zijn in gezamenlijke bijeenkomsten de haalbaarheid voor betreft ruimte, exploitatie, investering en beheervorm besproken. De ingebrachte expertise en ideeën van de het schoolbestuur, de school en de turnverenigingen zijn gecombineerd met onze eigen kennis op het gebied van organisatie, financiën, onderwijs en ruimtelijke vertaling van programma's.

1.4 Definities / begrippen

Ter verduidelijking hierbij de definities van aantal begrippen die in deze rapportage worden gebruikt:

Netto vloeroppervlak (NVO)

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzendende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Gymnastiekvloer

De oppervlakte van het gymnastiekgedeelte exclusief turnvloer, bergingen, gangen en kleedruimte.

Turnvloer

De oppervlakte van het turngedeelte exclusief de gymnastiekvloer, bergingen, gangen en kleedruimte.

Oefenvloer

De gezamenlijke gymnastiekvloer en turnvloer bij elkaar.

Gymzaal

Gymnastiekvoorziening voor onderwijs, met een oppervlakte van 455 m², bestaande uit een gymnastiekvloer van 252 m², 25 m² berging en 178 m² overige ruimtes (gangen en kleedruimtes).

Turnvoorziening

De voorziening voor het turnen exclusief het gedeelte dat is toe te rekenen aan de gymzaal.

Turn-gymnastiekvoorziening

De turnvoorziening met de gymzaal gezamenlijk.

Combinatie van voorzieningen

De gecombineerde voorziening van turnen, gymzaal en school.

1.5 Opbouw rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 beschrijft de (onderwijs)visie van de school en de ruimtelijke eisen die hierbij van belang zijn. Hierbij wordt ook ingegaan op de mogelijkheden van dubbelgebruik. Hoofdstuk 3 verwoordt de ruimtelijke eisen van de turnverenigingen inclusief mogelijkheden voor clustering. Hoofdstuk 4 geeft aan, hoe de gewenste voorziening ruimtelijk kan worden ingepast. Hoofdstuk 5 beschrijft globaal de mogelijkheden voor de invulling van het bouwheerschap en welke vormen van beheer voor de turn-gymvoorziening mogelijk zijn. Hoofdstuk 6 beschrijft de financiële haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de beschikbare budgetten, de benodigde investeringskosten en de exploitatiekosten en inkomsten. Hoofdstuk 7 maakt een analyse van de risico's voor het project. In hoofdstuk 8 worden de onderzoeksvragen beantwoord en worden conclusies getrokken.

2 SCHOOL (EN KINDCENTRUM) – RUIMTELIJKE WENSEN

Dit hoofdstuk beschrijft kort de (onderwijs)visie van de school en de ruimtelijke eisen die hierbij van belang zijn. Bron hierbij is het concept-PvE dat is opgesteld voor de nieuwe school (versie mrt. 2011). Daarnaast heeft de directeur zijn visie mondeling toegelicht.

2.1 Huidige situatie

De Dijsselbloem is een buurtschool. De kinderen komen voornamelijk uit de wijk 't Loo-Bovenveen. De school verwacht in de toekomst verder te groeien. De leerling-populatie is divers. De basisschool heeft twee keer per week een verlengde schooldag, waarbij creatieve, muziek en sportactiviteiten worden aangeboden. Dit wil de school uitbreiden en dagarrangementen aanbieden gedurende alle weekdays.

2.2 Visie

De Dijsselbloem wil kinderen optimaal voorbereiden op hun rol in de maatschappij. Hierbij passen begrippen als zelfredzaamheid, verantwoordelijkheid en kansrijk. De school wil het middelpunt zijn in de ontwikkeling van het kind (school, thuis, maatschappij). Dit kan de school niet allen. Daarom wil De Dijsselbloem graag partners binnenhalen. Er moet ontmoeting plaats kunnen vinden, de school als centrum van ontwikkeling van een kind. Hiervoor wil de school zich verder ontwikkelen in de richting van een brede school.

2.3 Brede school

De Dijsselbloem wil een brede school zijn. Zij verzorgt onderwijs, maar draagt daarnaast ook bij aan de brede ontwikkeling van kinderen via dagarrangementen op het gebied van sport, cultuur en kunstzinnige vorming. Hiervoor wil de school samenwerken met culturele organisaties en sportvoorzieningen. De dagarrangementen worden aangeboden binnen het schoolgebouw.

2.4 Kindcentrum

Bij de school komt een kindcentrum (90 m² BVO): een gecombineerde voorziening voor buitenschoolse opvang (BSO) en peuterspeelzaal (PSZ). De partner van de school voor het kindcentrum is Dak kindercentra.

2.5 Wensen huisvesting

De visie van de school vraagt veel van de schoolorganisatie, maar ook van het nieuwe gebouw. Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende huisvestingswensen van belang:

- Eén entree (voor de gehele school en kindcentrum).
- Lokalen onderbouw geclusterd (7 leslokalen).
- Lokalen bovenbouw geclusterd (7 leslokalen).
- Buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal in nabijheid onderbouw.
- Werkplekken voor leerlingen op de gang (buiten ieder leslokaal 4 werkplekken).
- Flexibele werkplekken voor zelfstandig werken.
- Ruimte voor ontwikkelingsgericht en themagericht werken.
- Multifunctionele ruimte (aula, speellokaal, buitenschoolse opvang).
- Flexibele wanden en schuifdeuren.
- Overblijfruimte zo veel mogelijk buiten de lokalen.
- Kantine en open keuken.

2.6 Ruimtebehoefte

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is de prognose voor de Dijsselbloem gewijzigd. Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek in 2012 had de school op basis van de leerlingprognoses recht op huisvesting voor 11 groepen. In februari 2013 is de prognose geactualiseerd. Uit deze prognose blijkt een trendbreuk met vorige prognoses. De Dijsselbloem blijkt nu op basis van de nieuwe leerlingprognoses recht te hebben op huisvesting voor 14 groepen. Hierdoor neemt de ruimtevrage van de school toe met 414 m² tot 1.940 m² BVO. Binnen deze oppervlakte zal het schoolbestuur het gebouw ontwerpen.

	m ²
School	1.850
Kindcentrum (BSO/PSZ)	90
	1.940 m ² BVO

Tabel 1: Bouwvolume school

2.7 Parkeerbehoefte

Zie hiervoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente (juli 2013). Uitgegaan wordt van een parkeerbehoefte voor de totale voorziening van 21 parkeerplaatsen.

2.8 Mogelijkheden voor dubbelgebruik

De gymnastiekvloer met kleedruimtes en berging kunnen dubbel gebruikt worden met de turnverenigingen.

De ruimten van aula/speellokaal en kindcentrum zullen door de school worden gebruikt om de gewenste ontmoeting te stimuleren. Daarnaast heeft de school nu al partners die na schooltijd activiteiten aanbieden in o.a. het speellokaal. Een speellokaal/aula is een ander soortige voorziening die nodig is om het brede aanbod aan activiteiten voor kinderen en ouders (verlengde schooltijd, buitenschoolse activiteiten, vieringen, bijeenkomsten en vergaderingen) mogelijk te maken. Dit houdt in dat aula/speellokaal en het kindcentrum (BSO/PSZ) in principe niet beschikbaar zijn voor dubbelgebruik met de turnverenigingen. De turnverenigingen zijn een mogelijke en een gewenste partner, maar mogen andere partners niet uitsluiten.

3 TURNVERENIGINGEN - RUIMTELIJKE WENSEN

Dit hoofdstuk beschrijft de minimale ruimtebehoefte van de turnverenigingen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de minimale hoogte en de mogelijkheden voor clustering die de turnverenigingen zien.

3.1 Visie

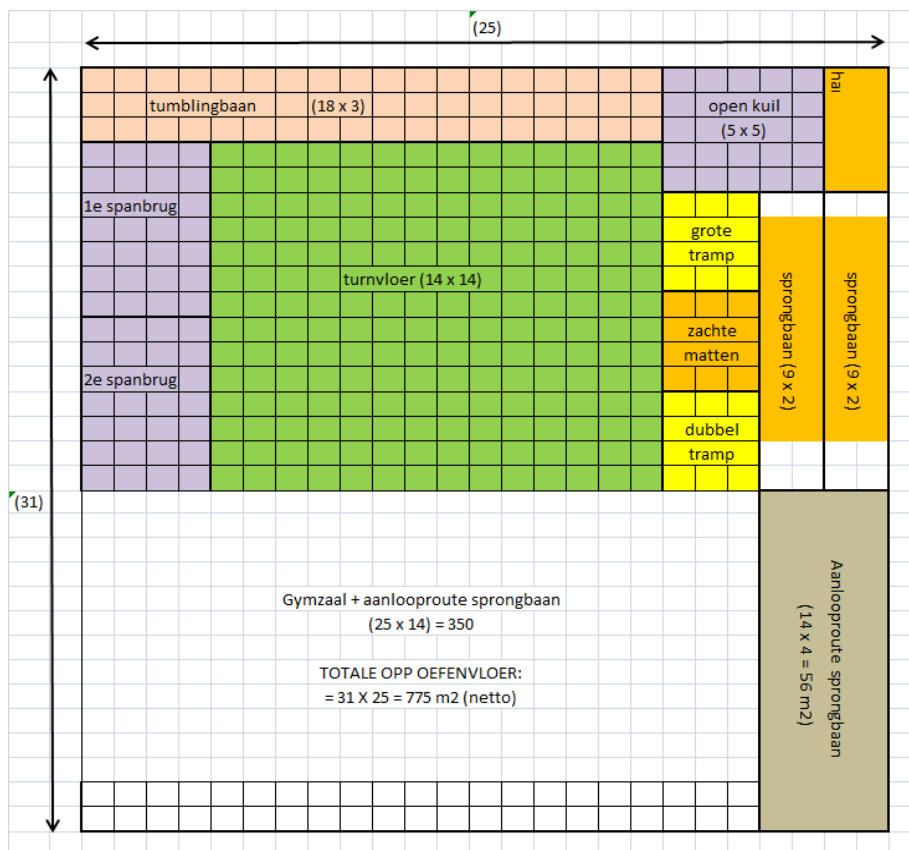
De turnverenigingen werken intensief samen. Een gemeenschappelijke turnvoorziening zou een bekroning moeten zijn van die samenwerking. Met een dergelijke turnvoorziening wordt het mogelijk om in de gemeente op een volwaardige wijze bewegingsonderwijs te geven in een voorziening die voldoet aan de hedendaagse eisen. Bij realisatie van deze turnvoorziening gaat een fusie tot de mogelijkheden behoren om nog efficiënter de werkzaamheden te organiseren. De totale capaciteit van gymzalen in Leidschendam-Voorburg loopt terug door nieuwbouw en renovatie. Een gebrek aan accommodaties voor jongeren, kan de gemeente minder aantrekkelijk maken voor deze groep.

3.2 Vlekkenplan

In overleg met de turnverenigingen is een vlekkenplan opgesteld voor de oefenvloer (gymnastiekvloer en turnvloer) en zijn de ruimtelijke eisen voor de kantine en overige ruimtes geformuleerd.

Oefenvloer (gymnastiekvloer en turnvloer)

De turnverenigingen blijken behoefte te hebben aan een oefenvloer (incl. gymnastiekvloer) van $31 \times 25 = 775 \text{ m}^2$ NVO.



Figuur 3: Vlekkenplan oefenvloer

Het vlekkenplan van de oefenvloer gaat uit van een vaste toestelopstelling in het turngedeelte en een vergrote gymnastiekvloer. Door de turnverenigingen zullen beide ruimtes hoofdzakelijk als één geheel gebruikt gaan worden. De vergrote gymnastiekvloer wordt namelijk ook als aanloop gebruikt voor de vaste toestelopstelling.

De turnvloer zou 425 m² NVO groot moeten worden, de vergrote gymnastiekvloer 350 m² NVO. Dat betekent dat de 252 m² NVO van een normale gymnastiekvloer niet groot genoeg is, deze moet met 98 m² NVO vergroot worden.

De school maakt in principe overdag gebruik van de vergrote gymzaal. Na 15:30 uur maken de turnverenigingen gebruik van de vergrote gymzaal en de vaste toestelopstellingen.

Kantine / sociale ruimte

De turnverenigingen hebben behoefte aan een sociale ruimte voor leden. Deze ruimte moet zicht hebben op de vergrote gymzaal met turnvoorziening. We nemen hiervoor aan een ruimte van 40 m² BVO.

De sociale ruimte is belangrijk voor de turnverenigingen. Hier kunnen de ouders de les van hun kind gade slaan en de leden na hun sportuur socializen. Volgens de turnverenigingen is een dergelijk trefpunt in de vereniging een grote stimulans voor het werven van vrijwilligers.

Overige ruimtes

Naast een oefenvloer en kantine zijn er nog kleedruimtes, douches en een berging nodig. Deze voorzieningen worden gezamenlijk met de school gebruikt. De kleedruimtes en douches van een normale gymzaal voldoen hiervoor in principe. Voor de berging dient het oppervlakte van 25 m² NVO te worden vergoot, met 65 m² tot 90 m² NVO.

3.3 Ruimtebehoefte

De totale ruimtebehoefte van de turnverenigingen voor de turn/gymnastiekvoorziening bedraagt 1.113 m² BVO.

TURNVOORZIENING/GYMZAAL	m ²	
Turnvloer (17 x 25) + gymnastiekvloer (14 x 25)	775	m ² NVO
Berging	90	m ² NVO
Kleedruimten en gangen	178	m ² NVO
Opslag NVO naar BVO	70	m ²
Subtotaal	1.113	m ² BVO
Kantine / Sociale ruimte	40	m ² BVO

Tabel 3: Ruimtebehoefte turnvoorziening

OPMERKINGEN:

Bij het ontwerp van de turnvoorziening zal de oppervlakte waarschijnlijk nog iets hoger uitkomen door ontwerpverliezen: ruimtes kunnen vaak niet exact volgens de vraag worden ontworpen. Hierdoor wordt het gebouw vaak iets groter dan minimaal benodigd.

Daarnaast dient te worden onderzocht of in de school een sociale ruimte (40 m² BVO) kan worden gecreëerd in de vorm van dubbelgebruik. Het schoolbestuur denkt dat dit niet kan worden gecreëerd in de vorm van dubbelgebruik.

3.4 Minimaal benodigde hoogtes

De gymnastiekvloer en de turnvloer dienen in principe een vrije netto hoogte te hebben van 5,5 m. Een uitzondering hierop vormt de aanlooproute naar de sprongbaan. Hier kan worden volstaan met een vrije hoogte van 3,5 m.

3.5 Parkeerbehoefte

Uitgegaan wordt van een parkeerbehoefte voor de totale voorziening van 21 parkeerplaatsen. Zie hiervoor de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van de gemeente van juli 2013.

3.6 Mogelijkheden voor dubbelgebruik gymzaal

De gymnastiekvloer met berging en kleedruimtes kunnen volgens de turnverenigingen gezamenlijk met de school worden gebruikt. Omdat een reguliere gymzaal (inclusief berging en kleedkamers) slechts 455 m² BVO groot is, is de ruimtewinst door dubbelgebruik van de gymzaalruimtes (excl. sociale ruimte) beperkt tot 455 m² BVO.

3.7 Dubbelgebruik speellokaal

Een speciale categorie vormt het speellokaal. De turnverenigingen zien mogelijkheden om het speellokaal te integreren in de gymzaal. De school heeft echter bezwaren tegen deze vorm van dubbelgebruik. Het onderwijsconcept van De Dijsselbloem is gebaseerd op het inzetten van het speellokaal voor ontmoeting (zie hoofdstuk 3). Vandaar dat we deze niet verder opnemen in de tabellen.

3.8 Minimale ruimtebehoefte: 1.113 m² BVO

Het Collegebesluit van juni 2012 gaat uit van een voorziening van 755 m² BVO, namelijk 455 m² BVO voor de gymzaal en 300 m² BVO extra voor de turnvoorziening. De turnverenigingen geven aan dat een voorziening van 755 m² BVO voor hen geen meerwaarde biedt. Een voorziening van 1.113 m² BVO (exclusief kantine) is voor de turnverenigingen de minimumvariant.

Een turn-gymnastiekvoorziening kleiner dan 1.113 m² BVO is volgens de turnverenigingen niet aantrekkelijk om te huren en dus niet goed exploitabel. De groepen die nu bijvoorbeeld gebruik maken van de turnhallen in Den Haag, Leiden, Alphen en Zoetermeer zullen dat dan noodgedwongen blijven doen. Hierdoor kan de bezetting van de turnvoorziening niet geoptimaliseerd worden en is de zaal niet exploitabel te maken.

4 MASSASTUDIE – RUIMTELIJKE INPASSING

Dit hoofdstuk toetst of de ruimtewensen van de turnverenigingen en de school ruimtelijk kunnen worden ingepast. Hiervoor wordt eerst gekeken naar de ruimtevraag, vervolgens wordt een ruimtelijke studie (opgesteld door de gemeente) gepresenteerd, ten slotte wordt getoetst of de ruimtevraag past binnen de ruimtelijke studie.

4.1 Gewenst programma

Op grond van de wensen van het schoolbestuur en de turnverenigingen (zie hoofdstuk 2 en 3) kan worden geconcludeerd dat een de totale ruimtebehoefte 3.053 m² BVO bedraagt. Dat is exclusief sociale ruimte.

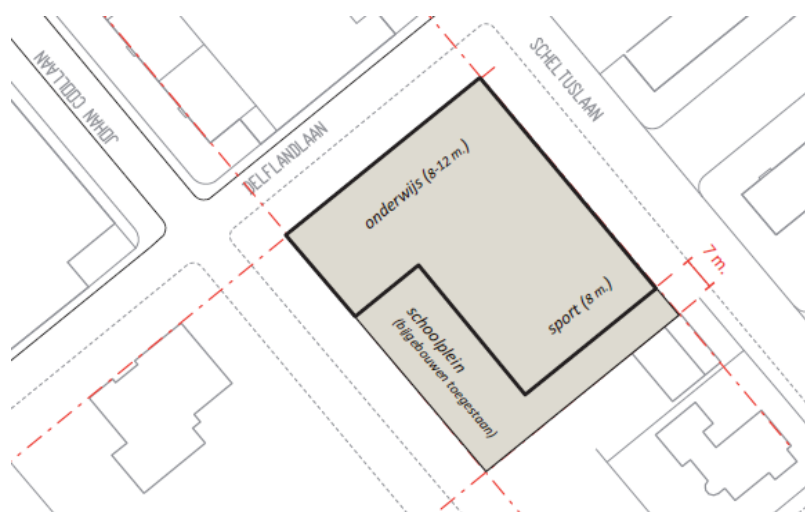
School	1.850		
Kindcentrum	90		
		1.940	m ² BVO
Turnvloer (17 x 25)	425		
Gymnastiekvloer (14 x 25)	350		
Berging	90		
Kleedruimten en gangen	178		
Opslag NVO naar BVO	70		
		1.113	m ² BVO
TOTAAL		3.053	m ² BVO

Tabel 5: Gezamenlijke ruimtewens school + turnverenigingen

De gymnastiekvloer en de turnvloer dienen in principe een vrije netto hoogte te hebben van 5,5 m. Een uitzondering hierop vormt de aanlooproute naar de sprongbaan. Hier kan worden volstaan met een vrije hoogte van 3,5 m.

4.2 Ruimtelijke studie

De uitgevoerde ruimtelijke studie gaat uit van een locatie gevormd door de verlengde Johan Coollaan, Delflandlaan, Scheltuslaan en de bestaande kadastrale grens met pand Scheltuslaan 77/79.



Figuur 4: Kavel voor school en turnhal

De uitkomsten van de Ruimtelijke Studie zijn verwoord in het document '*Nieuwbouw basisschool De Dijsselbloem + turnvoorziening - Stedenbouwkundige randvoorwaarden*' (Leidschendam-Voorburg, juli 2013). Voor een verdere toelichting van de Ruimtelijke Studie verwijzen we naar dit document.

4.3 Analyse

De voorbeeldberekening op blz. 11 van de Ruimtelijke Studie laat zien dat het gewenste programma voor de school, het kindcentrum en de turn-gymnastiekvoorziening van 3.053 m² op de kavel kan worden gerealiseerd. De turnvoorziening en het kindcentrum (BSO, kov) zouden dan geheel op het maaiveld gerealiseerd kunnen worden. De school zou dan in meerdere bouwlagen moeten worden gebouwd.

OPMERKING:

De ruimtelijke studie past niet in het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de ruimtelijke studie is voor de bouw een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

5 BOUWHEERSCHAP, EIGENDOM EN VORMEN VAN BEHEER

Dit hoofdstuk beschrijft globaal de mogelijkheden voor de invulling van het bouwheerschap voor de school en turn-gymnastiekvoorziening. Daarnaast wordt aangegeven welke vormen van beheer voor de turn-gymvoorziening mogelijk zijn.

5.1 Bouwheerschap

Lesgebouw - schoolbestuur

Voor het bouwheerschap van het lesgebouw zijn er volgens de Wet Primair Onderwijs twee mogelijkheden: Het schoolbestuur neemt het bouwheerschap op zich of de gemeente doet dat. Het schoolbestuur is daarbij bouwheer, tenzij anders wordt overeengekomen met de gemeente. Het schoolbestuur heeft aangegeven het bouwheerschap van de school op zich te willen nemen en wordt dus bouwheer.

Turn-gymnastiekvoorziening - gemeente

Het bouwheerschap van de turn-gymnastiekvoorziening zou kunnen worden ingevuld door het schoolbestuur, de gymnastiekverenigingen of de gemeente.

Het schoolbestuur heeft aangegeven geen bouwheer te willen zijn van de turn-gymnastiekvoorziening. De turnverenigingen vinden dat zij onvoldoende expertise hebben om bouwheer te zijn. Het ligt daarom voor de hand dat de gemeente het bouwheerschap op zich neemt voor de turn-gymnastiekvoorziening.

In de praktijk zal dan sprake zijn van een gecombineerd bouwheerschap tussen het schoolbestuur en de gemeente voor de bouw van de school en de turn-gymnastiekvoorziening.

5.2 Eigendom van de turn-gymvoorziening

Het eigendom van de turn-gymvoorziening zou in principe kunnen worden ondergebracht bij het schoolbestuur. Dit naar analogie van andere gymnastiekvoorzieningen in de gemeente. Bij overdracht aan het schoolbestuur behoudt de gemeente het economische claimrecht.³ Het schoolbestuur is echter niet bereid de turnvoorziening in eigendom te nemen. Het schoolbestuur wil wel gymzalen in eigendom nemen, maar omdat de vergrote gymzaal en turn-voorziening één geheel worden is dit geen optie.

Een andere mogelijkheid is het eigendom te dragen aan een stichting (opgericht door de turnverenigingen) of een commerciële exploitant zoals Optiesport of Sportfondsen. Beide mogelijkheden liggen echter niet voor de hand. De turnverenigingen kunnen de aankoop van de voorziening niet financieren en commerciële exploitanten van sportvoorzieningen beperken zich meestal tot exploiteren van die voorzieningen. Soms investeren zij wel in grote complexen van zwembaden en/of sporthallen met horeca en sauna waarin een breed spectrum aan activiteiten kan worden aangeboden. Daar voldoet de turn-gymvoorziening echter niet aan.

Het ligt daarom voor de hand het eigendom van de turn-gymvoorziening bij de gemeente zelf onder te brengen.

³ Dat wil zeggen dat het schoolbestuur de voorziening niet mag verkopen. De voorziening valt bij buiten gebruikstelling terug aan de gemeente.

5.3 Vormen van beheer voor de turn-gymvoorziening

Er zijn in principe vier partijen die het beheer en de exploitatie van de turn-voorziening op zich kunnen nemen: het schoolbestuur, de gemeente, een gezamenlijke stichting (opgericht door gebruikers) of een BV van een commerciële marktpartij.

De gemeente Leidschendam-Voorburg neemt geen gymnastiekaccommodaties in beheer en exploitatie. Dat is het beleid van de gemeente.

Het schoolbestuur wil geen rol spelen in het beheer en de exploitatie van de turnvoorziening. Zij wil ook niet participeren in een stichting. Het (mede) exploiteren van een turnvoorziening past niet binnen de doelstellingen van Lucas Onderwijs. Voor de school betekent dat dat in de toekomst een stichting of commerciële partij bepaalt op welke uren zij gebruik kunnen maken van de gymzaal. Als zij meer uren willen gebruiken dan genormeerd, zullen zij voor de bovennormatieve uren moeten betalen.

De drie turnverenigingen willen graag de turn-gymnastiekvoorziening beheren en exploiteren. Zij zullen daar voor een stichting oprichten. Naar analogie van het beheren en exploiteren van buitensportaccommodaties zal een stichting worden opgericht die in staat stelt tot het gelegenheid geven van actieve sportbeoefening. De exploitatie via een stichting vormt wel een financieel risico voor de gemeente. Het beheer wordt in principe overgelaten aan vrijwilligers die (nog) geen kennis hebben van beheer en exploitatie. De ervaringen met buitensportaccommodaties tonen echter aan dat dit geen beletsel hoeft te zijn.

Het uitbesteden van beheer en exploitatie aan een commerciële partij is eveneens een optie. Dit reduceert het financiële risico voor de gemeente. Op deze manier borgt de gemeente dat de exploitatie op een professionele manier ter hand wordt genomen. Het nadeel van een commerciële partij is dat de exploitatiekosten hoger zijn dan bij een stichting. Dit komt door de *fee* die zij in rekening brengen voor de exploitatie, maar ook omdat de commerciële partij de schoonmaak zelf wil organiseren. Daar staat tegenover dat zij meer *know how* hebben; hierdoor zijn zij ook in staat om meer opbrengsten te genereren.

5.4 Gelegenheid geven tot sportbeoefening

De gemeente kan bij de verhuur van de turn-gymnastiekvoorziening opteren voor BTW-belaste verhuur. De gemeente brengt daarbij de exploitant een huursom verhoogd met 21% BTW in rekening. Bij BTW-belaste verhuur kan de gemeente de BTW op de investering (bouw) verrekenen met de fiscus.

Bij BTW-belaste verhuur, zal de stichting/commerciële exploitant zich bij de belastingdienst moeten melden als BTW-ondernemer die gelegenheid geeft tot sport. Bedrijven die gelegenheid geven tot sportbeoefening vallen onder het lage BTW-tarief van 6%. De stichting/commerciële exploitant kan alle aan haar in rekening gebrachte BTW met de belastingdienst verrekenen. Zij zal echter zelf facturen aan het schoolbestuur, de turnverenigingen en andere gebruikers moeten uitreiken met daarop de gebruikersvergoeding verhoogd met 6% BTW.

Alvorens over te gaan tot BTW-belaste verhuur is specialistische advisering wenselijk.

De ramingen in deze rapportage geven de situatie weer zonder dat rekening wordt gehouden met verrekening van de BTW.

6 FINANCIËN – INVESTERINGSKADERS EN EXPLOITATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de financiële haalbaarheid de nieuwbouw en exploitatie. Hierbij wordt gekeken naar de benodigde investeringskosten, beschikbare budgetten en de exploitatiekosten en exploitatie inkomsten.

6.1 Investeringskaders

Voor de onderwijsvoorziening en het kindcentrum (BSO/PSZ) heeft het College in juni 2012 een budget van € 2.394.000 beschikbaar gesteld. Door vergroting van de huisvesting van de Dijsselbloem van 11 naar 14 groepen wordt het normbudget voor de nieuwbouw € 490.416 hoger. Volgens de afdeling SMO kan dit budget binnen de meerjarenbegroting van onderwijshuisvesting worden gevonden.

Voor de nieuwbouw van gym-turnvoorziening heeft het College een budget van € 1.483.000 gereserveerd. Door vergroting van het turngedeelte van 300 m² naar 658 m² zou een extra budget van € 440.000 nodig zijn⁴. Volgens de afdeling SMO kan in dit extra budget worden voorzien door een beroep te doen op de bestemmingsreserve nota Binnensport.

6.2 Exploitatiekosten

Wij hebben een inschatting gemaakt van de exploitatiekosten van de turn-gymnastiekvoorziening. Wij ramen de exploitatiekosten op € 93.100 per jaar - voor een meer gedetailleerde raming zie bijlage IV. Indien de turnverenigingen zelf schoonmaken kunnen de exploitatiekosten worden teruggebracht tot € 78.100.⁵

<u>Exploitatiekosten</u>	€/m ² / jr.	m ² BVO	€ / jr.
- Onderhoud, energie, water e.d.	€ 83,5		
- Huur	€ 0		
- Totaal	€ 83,6	1.113	€ 93.100 / jr.
 <u>Exploitatiekosten beheer door stichting</u>			
- Exploitatiekosten beheer			€ 93.100 / jr.
- Af: schoonmaak door verenigingen			<u>€ 15.000 / jr. -</u>
- Totaal			€ 78.100 / jr.

Tabel 6: kosten turn-gymnastiekvoorziening

De raming houdt nog geen rekening met een huur die de gemeente mogelijk in rekening gaat brengen (zie paragraaf 5.4).

⁴ 455 m² gymzaal + 658 m² turnvoorziening = 1.113 m²

⁵ Dit is niet mogelijk bij beheer door een commerciële exploitant omdat deze zelf de schoonmaak wil organiseren.

6.3 Exploitatie inkomsten stichting + dekkingsmiddelen

Wij ramen de inkomsten van de stichting/bv op € 67.700 per jaar. E.e.a. resulteert in een tekort op de exploitatie van € 10.400 per jaar. Zie onderstaande tabel.

<u>Inkomsten stichting/bv</u>		
- Vergoeding belasting en verz. onderwijs	€ 1.700 / jr.	
- Zaalvergoeding turnverenigingen	€ 45.000 / jr.	
- Opbrengst verhuur derden turngedeelte	PM	(vnl. op vrijdag en zondag)
- Klokuurvergoeding	€ 11.000 / jr.	(Dijsselbloem - 13,5 uur per week)
- Opbrengst verhuur derden gymzaal	<u>€ 10.000 / jr.</u> +	(12 uur per week)
- Totaal	€ 67.700 / jr.	
Tekort: € 78.100 - € 66.700 /jr. =	€ 10.400 / jr.	

Tabel 7: baten turn-gymnastiekvoorziening

Toelichting:

De turnverenigingen gaan de turnvoorziening voor 25,5 uur per week gebruiken en de gymnastiekvoorziening 31 uur per week. Daarbij gaan ze uit van gebruik gedurende de week na 15:30 uur en zaterdag de gehele dag. Dit resulteert in een zaalhuur van € 45.000 per jaar.

Op vrijdag en zondag zou de turnvoorziening ook extern verhuurd kunnen worden. Deze mogelijkheid is sterk afhankelijk van de inrichting. De meerwaarde ligt in de springmogelijkheden en de turnvloer. Dat laatste is namelijk een verplicht element vanuit de KNGU. Vanwege deze onzekerheid gaan wij er vooralsnog van uit dat deze inkomsten laag zullen zijn.

Doordat de Dijsselbloem de gymnastiekzaal gaat gebruiken voor het bewegingsonderwijs ontvangt de stichting/bv hiervoor een klokuurvergoeding.

Naast de Dijsselbloem kan de gymzaal ook aan anderen verhuurd worden. De ruimte hiervoor is echter vrijwel beperkt tot de schooltijden. Buiten de schooltijden zijn de mogelijkheden voor externe verhuur beperkt tot de vrijdag en de zondag. Op de overige tijdstippen maken de turnverenigingen gebruik van de gymzaal. Uitgaande van een gebruik door de Dijsselbloem van 13,5 uur per week, nemen wij aan dat de gymzaal gedurende schooltijd nog voor 8 uur per week verhuurd kan gaan worden. Daarnaast gaan we uit van een verhuur aan externen buiten de schooltijden van 4 uur per week.

Tenslotte kan de stichting nog aanspraak maken op dekkingsmiddelen vanuit de gemeente. Het gaat hierbij om een vergoeding van de belasting (OZB) en verzekeringen voor het gymzaal gedeelte welke de gemeente verplicht is om te bekostigen. Wij ramen dit op € 1.700 per jaar.

De exploitatie van de turn-gymnastiekvoorziening resulteert daarmee in een tekort van € 10.400 per jaar. Het tekort zou gedeeltelijk kunnen worden opgelost door de contributie en/of de zaalhuur voor de turnverenigingen te verhogen.

Indien dit over alle leden wordt omgeslagen is dit een bescheiden bedrag.

De turnverenigingen moeten echter ook het wegvallen van de gemeentelijke subsidies opvangen. Daarnaast hebben niet alle turnleden profijt van de nieuwe hal.

De turnverenigingen het tekort laten opvangen door verhoging van de zaalhuur of contributieverhoging houdt dus een risico in.

6.4 Kosten inrichting

Gymzaal - De inrichting van de gymzaal valt onder de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur.

Turnvoorziening - De turnverenigingen hebben een eerste opzet gemaakt van de benodigde investering voor inrichting van de turnvoorziening. De exacte hoogte van de investeringsbijdrage is nog niet vastgesteld. De turnverenigingen zullen de inrichting zelf bekostigen. Zij ramen de benodigde investering op € 120.000. Van deze materialen is ca. 2/3 al in bezit van de turnverenigingen. Voor de resterende € 40.000 moet een voorziening worden getroffen.

7 RISICOANALYSE

Risico's nieuwbouw:

- meerkosten tijdens bouw
- wijzigen scope
- archeologische vondsten
- complicaties bij sloop bestaande bebouwing (bijvoorbeeld vleermuizen, asbest)
- bodemvervuiling
- complicaties bij verleggen kabels en leidingen
- gegronde bezwaren omwonenden tegen de turnvoorziening
- wijzigingen wet en regelgeving die tot meerkosten leiden
- aanvullende eisen pve door opdrachtgevers
- tegenvallend aanbestedingsresultaat
- faillissement aannemer/architect
- vertraging planning van de school

8 BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN EN CONCLUSIES

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord en worden op basis daarvan conclusies getrokken over de haalbaarheid van de gecombineerde voorziening.

8.1 Beantwoording onderzoeksvraag

Is een turnvoorziening in combinatie met de nieuwbouw van de gymzaal en school van basisschool de Dijsselbloem voor wat betreft ruimte, investering, exploitatie en beheervorm haalbaar met inachtnaam van de aangepaste ruimtelijke en financiële uitgangspunten:

Voor wat betreft ruimte, investering en beheer haalbaar, maar de exploitatie van de turn-gymnastiekvoorziening is niet sluitend. Over de vorm van beheer van de turn-gymnastiekvoorziening is overeenstemming tussen schoolbestuur en turnverenigingen.

De combinatie van voorzieningen is ruimtelijk realiseerbaar binnen het aangepaste bouwvlak en binnen de aangepaste stedenbouwkundige voorwaarden. Wel is voor de bouw een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

De extra uitgave voor onderwijsvoorziening kan binnen de meerjarenbegroting van onderwijshuisvesting worden gefinancierd. In de extra uitgave voor de turnvoorziening kan worden voorzien door een beroep te doen op de bestemmingsreserve nota Binnensport.

Indien de gemeente geen huursom in rekening brengt aan de exploitant is het tekort van € 10.400/jaar op de exploitatie.

8.2 Beantwoording deelvragen

Deelvragen voor combinatie van voorzieningen (turnvoorziening, gymzaal en school):

1. *Is de combinatie van voorzieningen ruimtelijk realiseerbaar binnen het:*
 - a. aangepaste bouwvlak en
 - b. aangepaste stedenbouwkundige voorwaarden?

Antwoord: Ja.

Is de combinatie van voorzieningen is ruimtelijk realiseerbaar binnen het aangepaste bouwvlak en binnen de aangepaste stedenbouwkundige voorwaarden. Wel is voor de bouw een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

2. *Is de combinatie van voorzieningen realiseerbaar binnen de gemeentelijke begroting voor onderwijshuisvesting en binnensport?*

Antwoord: Ja.

De geactualiseerde leerling-prognose voor Leidschendam-Voorburg leidt tot een beperkte herschikking van het nieuwbouwprogramma in het basisonderwijs. Daarmee komen middelen vrij. Daarnaast biedt het in de meerjarenbegroting opgenomen investeringsbedrag voor nieuwbouw van De Dijsselbloem nog ruimte. Deze middelen kunnen worden ingezet om te voorzien in de extra vraag van basisschool De Dijsselbloem.

In de extra uitgave voor de turnvoorziening kan worden voorzien door een beroep te doen op de bestemmingsreserve nota Binnensport.

3. *Biedt de combinatie van voorzieningen (ruimtelijke) synergievoordelen voor schoolbestuur en turnverenigingen?*

Antwoord: **Nee**.

De synergievoordelen door de turn-gymnastiekvoorziening zijn beperkt. Mogelijk dubbelgebruik door de turnverenigingen/school beperkt zich tot de gymnastiekvloer, kleedkamers, berging.

4. *Heeft de combinatie van voorzieningen draagvlak bij het schoolbestuur en de turnverenigingen?*

Antwoord: Ja.

De voorziening heeft draagvlak bij het schoolbestuur en de turnverenigingen en er is overeenstemming over de meerwaarde van de voorziening.

Deelvragen voor turnvoorziening in combinatie met de gymzaal:

5. *Is de turnvoorziening in combinatie met een gymzaal exploitabel?*

Antwoord: **Nee** – er is een tekort van € 10.400/jaar op de exploitatie. Hierbij gaan wij er van uit dat de gemeente geen huursom in rekening brengt aan de exploitant van de turn-gymnastiekvoorziening. Indien dat wel het geval wordt het tekort hoger.

Wij ramen de exploitatiekosten op € 93.100 per jaar. Indien de turnverenigingen zelf schoonmaken – en dat willen ze - kunnen de exploitatiekosten worden teruggebracht tot € 78.100.

Wij ramen de inkomsten van de stichting/bv op € 67.700 per jaar.

Het tekort zou gedeeltelijk kunnen worden opgelost door de contributie en/of de zaalhuur voor de turnverenigingen te verhogen. Indien dit over alle leden wordt omgeslagen is dit een bescheiden bedrag. De turnverenigingen moeten echter ook het wegvallen van de gemeentelijke subsidies opvangen. Daarnaast hebben niet alle turnleden profijt van de nieuwe hal. Het heeft daarom de voorkeur om een gedeelte van het tekort niet door de turnverenigingen te laten opvangen. Dat biedt een meer solide basis voor een duurzame exploitatie door de turnverenigingen.

6. *Is er overeenstemming tussen schoolbestuur over de meerwaarde van de turnvoorziening in combinatie met de gymzaal?*

Antwoord: Ja.

7. *Is er overeenstemming tussen schoolbestuur over de exploitatie- en de beheervorm van de turnvoorziening in combinatie met de gymzaal?*

Antwoord: Ja.

Het schoolbestuur wil de turn-gymnastiekvoorziening niet in eigendom nemen en wil geen rol spelen in het beheer en de exploitatie van de voorziening. Dit betekent dat de gemeente de voorziening in eigendom zal moeten nemen.

De turnverenigingen willen graag de turn-gymnastiekvoorziening beheren en exploiteren. Zij richten daartoe een stichting op die gelegenheid geeft tot sportbeoefening in de voorziening.

BIJLAGE I – BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN O.B.V. DE RANDVOORWAARDEN VAN HET COLLEGE VAN JUNI 2012

Beantwoording deelvragen:

1. *Is de turn-gymnastiekvoorzieningen ruimtelijk realiseerbaar*
 - a. binnen het door de gemeente toegewezen bouwvlak en
 - b. binnen de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige voorwaarden?

Antwoord: Ja,
maar dat levert geen functioneel bruikbare en exploitabele voorziening op voor de turnverenigingen. De functionele wensen van de turnverenigingen vragen om een groter bouwvlak.

2. *Is de turn-gymnastiekvoorzieningen realiseerbaar binnen de financiële randvoorwaarden van de gemeente?*

Antwoord: Ja.
Het budget ad. 1. In het Collegebesluit is een budget voor de turnvoorziening opgenomen van € 710.000 om de gymzaal met 300 m² BVO te vergroten tot een turn-gymnastiekvoorziening van 755 m² BVO. Dat budget is voldoende om een turn-gymnastiekvoorziening van 755 m² BVO te realiseren.

3. *Biedt de gecombineerde voorziening (ruimtelijke) synergievoordelen voor schoolbestuur en turnverenigingen?*

Antwoord: Nee.
De synergievoordelen door de turn-gymnastiekvoorziening zijn beperkt. Mogelijk dubbelgebruik door de turnverenigingen beperkt zich tot de gymnastiekvloer, kleedkamers, berging.

4. *Heeft de gecombineerde voorziening draagvlak bij het schoolbestuur en de turnverenigingen?*

Antwoord: Nee.
De voorziening heeft geen draagvlak bij het schoolbestuur en de turnverenigingen. Volgens de turnverenigingen heeft een gecombineerde voorziening van 755 m² BVO geen meerwaarde (zie antwoord deelvraag 3).

5. *Is de turn-gymnastiekvoorziening exploitabel voor schoolbestuur en turnverenigingen?*

Antwoord: Nee.
De turnverenigingen geven aan dat een voorziening van 755 m² BVO voor hen geen meerwaarde biedt. Een turn-gymnastiekvoorziening kleiner dan 755 m² is volgens hen niet meer aantrekkelijk om te huren en dus niet goed exploitabel.

6. *Is er overeenstemming tussen schoolbestuur en turnverenigingen over de meerwaarde van de voorziening*

Antwoord: Nee.
Volgens de turnverenigingen heeft een gecombineerde voorziening van 755 m² BVO geen meerwaarde (zie antwoord deelvraag 3).

7. *Is er overeenstemming tussen schoolbestuur en turnverenigingen over de exploitatie- en de beheervorm?*

Antwoord: Ja

Schoolbestuur en turnverenigingen hebben overeenstemming over de exploitatie- en beheervorm van de voorziening.

Eigendom

Het schoolbestuur wil de turn-gymnastiekvoorziening in niet eigendom nemen. Dit betekent dat de gemeente de gymzaal in eigendom zal moeten nemen.

Beheer en exploitatie

Het schoolbestuur wil de turn-gymnastiekvoorziening niet in eigendom nemen en wil geen rol spelen in het beheer en de exploitatie van de voorziening. Dit betekent dat de gemeente de voorziening in eigendom zal moeten nemen.

De turnverenigingen willen graag de turn-gymnastiekvoorziening beheren en exploiteren. Zij richten daartoe een stichting op die gelegenheid geeft tot sportbeoefening in de voorziening.

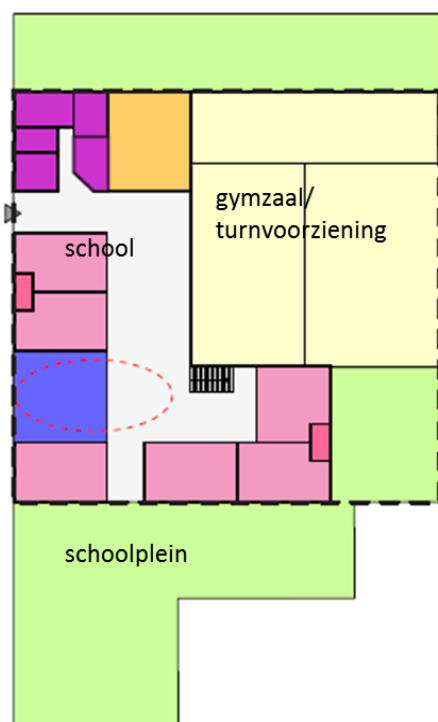
BIJLAGE II – MASSASTUDIE, PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN O.B.V. COLLEGEBSLUIT VAN JUNI 2012.

Om te toetsen of de gewenste voorziening ruimtelijk gerealiseerd kan worden is een massastudie gemaakt. Dit model gaat uit van een programma voor school en turnvoorziening conform het collegebesluit (juni 2012).

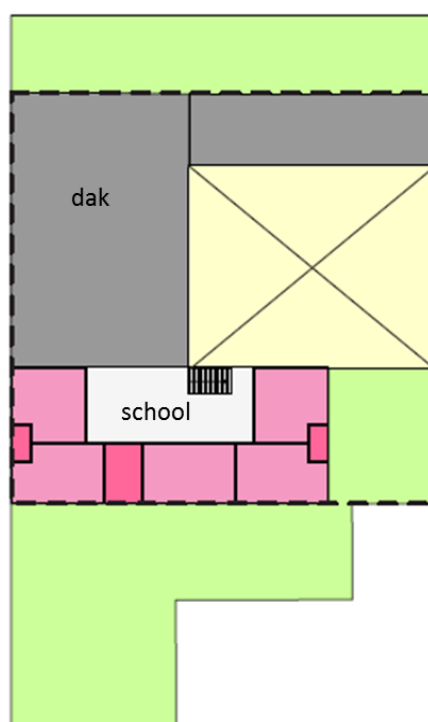
Massastudie

		BVO	BG	1e verd.
bouwvlak en zoekgebied		2.878		
totaal oppervlak		2.240		
footprint		1.765		
schoolplein + fietsenstalling + buitenberging		1.113		
school		1.395	920	475
kindercentrum (BSO/kov)		90	90	0
		1.485	1.010	475
Gym	oefenvloer	252	252	0
	turnvloer	300	300	0
	berging	25	25	0
	kleed/gang	178	178	0
		755	755	0

BG



1e verd.



Stippellijn:

Het door het College gedefinieerde bouwvlak

bijlage II - vervolg

(massastudie, programma en ruimtelijke randvoorwaarden obv collegebesluit juni 2012)

Voorwaarden programma (Collegebesluit juni 2012)

Het Collegebesluit gaat uit van een nieuwbouwprogramma van 2.281 m² BVO en 600 m² schoolplein.

Bebouwing		BVO
Dijsselbloem	11 groepen	1.436 m ²
Kindcentrum (BSO/PSZ)	1 groep	90 m ²
Gymnastiek		455 m ²
Turnen		300 m ² +
Totaal BVO		2.281 m ²

Tabel: Nieuwbouwprogramma

Voorwaarden gebouw (Collegebesluit juni 2012)

Het College heeft de volgende randvoorwaarden voor het gebouw vastgesteld:

- De situering, massaopbouw en beeldkwaliteit van het gebouw en de inrichting van het terrein moeten passend zijn bij de openbare functie van het gebouw.
- Het gebouw moet passen in de open bouwblokkenstructuur van zijn omgeving: het is een geleed gebouw.
- Het gebouw heeft een beperkt ruimtebeslag op de kavel (footprint): het gebouw is over het algemeen twee bouwlagen hoog. Deze regel geldt niet voor ruimtes met een bruto verdiepingshoogte van 3,5 m of meer (sportzalen).
- De toegang van de school bevindt zich aan de Johan Coollaan. De optionele turnvoorziening kan een eigen entree krijgen aan de verlengde Coollaan.

Het bestemmingsplan maximeert de bouwhoogte op 7 meter, met een ontheffingsbevoegdheid van het College van 10%.

Voorwaarden footprint (Collegebesluit juni 2012)

Het bestemmingsplan maximeert de bebouwing op 60% van het bouwvlak. Daarnaast stelt het College dat het ruimtebeslag van het gebouw zo beperkt mogelijk dient te zijn (zie vorige paragraaf): Op grond hiervan maximeert het College de 'footprint' van het gebouw op 1.715 m², als volgt berekend:

De berekening gaat uit van een schoolgebouw in twee lagen. De gymzaal en turnvoorziening worden in één laag uitgevoerd met uitzondering van de kleedruimten. Ten behoeve van daglichttoetreding is in het gebouw een hof of atrium mogelijk ter grootte van maximaal 10% van de footprint.

Voorwaarden parkeren (Collegebesluit juni 2012)

De parkeervraag moet zo gunstig mogelijk binnen het plangebied worden opgelost. Het plangebied omvat het gehele gebied tussen de Delflandlaan, De Rijnlandlaan, de Hendrik van Boeijenlaan en de Scheltuslaan.

Het Collegebesluit gaat vooralsnog uit van een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen, waarvan 11 overdag gebruikt zullen worden door de school en het kindcentrum (BSO/PSZ). Op het terrein van de school zelf worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusies

- Het programma past op het door het College (juni 2012) gedefinieerde bouwvlak (de stippellijn).
- Voldoet niet aan gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er is geen sprake van een geleed gebouw (ruimtelijke eis gemeente). – check bij Pim Felix.

BIJLAGE III – BUDGET O.B.V. COLLEGEBSLUIT VAN JUNI 2012

Voor de onderwijsvoorziening, kindcentrum (BSO/PSZ), de gymzaal en de turnvoorziening heeft de gemeente een budget beschikbaar van afgerond € 3.878.000 beschikbaar gesteld. Als volgt opgebouwd:

1. Nieuwbouw basisschool De Dijsselbloem voor 11 groepen
Ruimtevrage: 1.526m²
Ruimtevrage speelplein: 600m²
Investeringskrediet € 2.394.334

2. Nieuwbouw gymnastiekgebouw
Ruimtevrage: 455m²
Investeringskrediet € 773.375

3. Nieuwbouw turngebouw
Ruimtevrage: 300m²
Investeringskrediet € 710.000

BIJLAGE IV – EXPLOITATIERAMING TURN-GYMNASTIEKVOORZIENING

Exploitatiekosten turnhal	kosten/m ²	m ²	kosten
Huur	€ 0	1.113	€ 0
Gas	€ 10	1.113	€ 11.600
Elektriciteit	€ 13	1.113	€ 14.300
Water	€ 2	1.113	€ 2.600
Schoonmaak	€ 14	1.113	€ 15.000
OZB, verzekeringen, riool/waterschap	€ 10	1.113	€ 11.100
Beveiliging	€ 2	1.113	€ 2.600
Klein onderhoud	€ 13	1.113	€ 14.100
Onderhoud buitenkant	€ 6	1.113	€ 6.400
Inrichting	€ 5	1.113	€ 5.100
Schade	€ 2	1.113	€ 2.600
Overig	€ 7	1.113	€ 7.700
Totaal – exploitatiekosten	€ 83,60		€ 93.100
Af: schoonmaak door turnverenigingen			- € 15.000
Totaal – exploitatiekosten beheer door stichting			€ 78.100 (incl. BTW)
<u>Inkomsten stichting</u>			
Vergoeding heffingen en verzekeringen onderwijs			€ 1.700
Zaalvergoeding turnverenigingen			€ 45.000
Klokuurvergoeding			€ 11.000
Opbrengst verhuur derden gymzaal			€ 10.000
Opbrengst verhuur derden turngedeelte			PM
Totaal inkomsten			€ 67.700 (incl. BTW)
Saldo	€ 67.700 - € 78.100		- € 10.400 (incl. BTW)