synarchis



Rapport

Voorzieningenonderzoek Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland

19 mei 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en onderzoeksopdracht	3
1.2	Afbakening onderzoek	3
1.3	Onderzoeksmethoden	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Voorzieningen in Den Hoorn	5
2.1	Gemeente Midden-Delfland	5
2.2	Huidig voorzieningenniveau	5
3.	Analyse De Hoornbloem	6
3.1	Accommodatie De Hoornbloem	6
3.2	Gebruikers	7
3.3	Bezetting sporthal	7
3.4	Bezetting zalencentrum	9
3.5	Beheer en onderhoud	11
3.6	Knelpunten gebruikers	11
4.	Analyse gezondheidscentrum	12
4.1	Accommodatie Het gezondheidscentrum	12
4.2	Gebruikers	12
4.3	Beheer en onderhoud	14
4.4	Knelpunten gebruikers	14
5.	Trends en ontwikkelingen	16
5.1	Demografische ontwikkelingen	16
5.1.1	Bevolkingsopbouw 2020	16
5.1.2	Bevolkingsprognose	16
5.1.3	Leerlingenprognose	17
5.2	Trends en ontwikkelingen	18
5.2.1	Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen	18
5.3	Lokale ontwikkelingen	19
5.4	Ontwikkelingen gebruikers	20
5.4.1	Ontwikkeling verenigingen	20
5.4.2	Ontwikkeling gebruik zalencentrum	21
5.4.3	Ontwikkeling gebruikers Gezondheidscentrum	21
5.5	Te verwachte knelpunten als gevolg van ontwikkelingen	21
5.5.1	De Hoornbloem	21
5.5.2	Gezondheidscentrum	21
6.	Toekomstig voorzieningenniveau	22
6.1	Normen, richtlijnen en kengetallen	22
6.2	Toekomstig voorzieningenniveau Den Hoorn	22
6.2.1	Behoefte sportvoorzieningen	23
6.2.2	Behoefte sociaal-culturele voorzieningen	23
6.2.3	Behoefte eerstelijnsvoorzieningen	24
6.2.4	Behoefte overige voorzieningen	24
6.3	Beantwoording onderzoeksvraag	25
7.	Scenario's	26
7.1	Scenario 1: nieuwbouw	26
7.2	Scenario 2: inpassing bestaande gebouwen	26
7.2.1	Aanpassing gezondheidscentrum	27
7.2.2	Aanpassing De Hoornbloem	28
7.3	Financiële verkenning scenario's	29
7.3.1	Investeringskosten scenario 1: Nieuwbouw	29
7.3.2	Investeringskosten scenario 2: Inpassing in bestaande gebouwen	29

Bijlagen

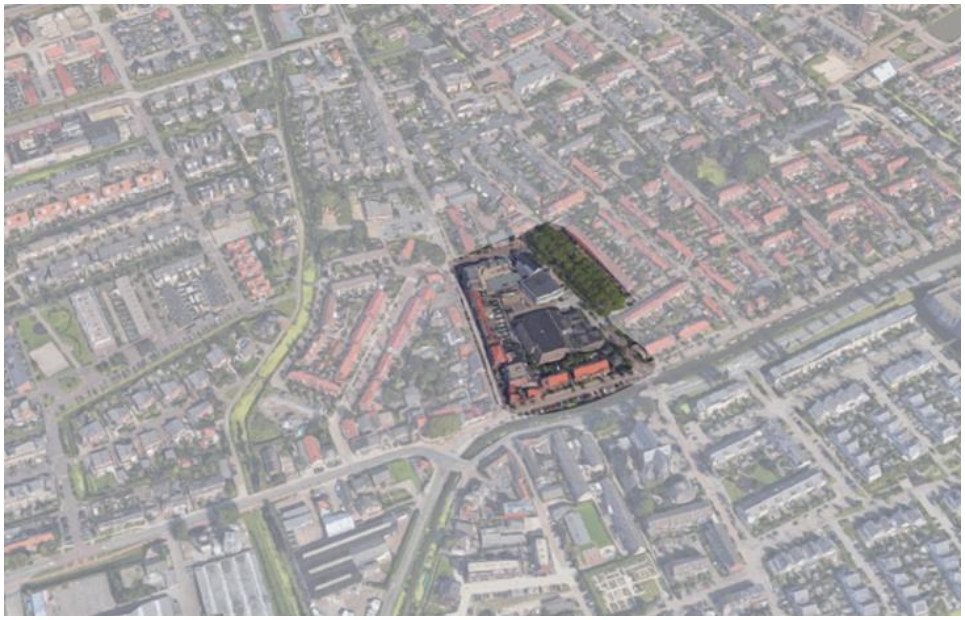
Bijlage 1	Verantwoording rapportage	32
Bijlage 2	Gebruiksroosters	33
Bijlage 3	Demografische gegevens	34
Bijlage 4	Nieuw rooster zalencentrum	35
Bijlage 5	Uitgangspunten kostenraming	36
Bijlage 6	Investeringskostenramingen	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksopdracht

Den Hoorn is een dorp met ongeveer 8.500 inwoners dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Midden-Delfland en grenst aan de stad Delft. Den Hoorn beschikt over een aantal maatschappelijke voorzieningen. In het dorpscentrum gaat het dan om zalencentrum De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum.

De Hoornbloem is een zalencentrum en een sporthal in gemeentelijk eigendom en wordt geëxploiteerd door Optisport. Het zalencentrum wordt gebruik door diverse verenigingen, organisaties en individuele gebruikers. Het gezondheidscentrum is gevestigd in een voormalig bankgebouw dat in eigendom is van woningcorporatie “Wonen Midden-Delfland”. In het gezondheidscentrum zijn diverse (para)medische voorzieningen gevestigd alsmede eerstelijnszorg zoals huisartsen en een apotheek.



Figuur 1: Centrum Den Hoorn met De Hoornbloem en Gezondheidscentrum

De gemeente Midden-Delfland heeft Synarchis opdracht gegeven om een voorzieningenonderzoek uit te voeren voor het centrum van Den Hoorn en heeft daartoe de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Onderzoeksvraag

“Is het huidige voorzieningenniveau voldoende om de vitaliteit in de dorpskern van Den Hoorn te waarborgen, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, trends, de reeds bekende/gewenste woningbouwplannen en ontwikkelingen bij buurgemeenten? Het gaat daarbij om voorzieningen op het gebied van sport en sociaal-culturele en (para)medische en eerstelijnszorgvoorzieningen.”

Bij de beantwoording van deze hoofdvraag wordt concreet aandacht gevraagd voor de volgende aspecten:

- De toekomstbestendigheid van de huisvesting van de voorzieningen in De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum.
- Een duurzaam houdbare exploitatie van de voorzieningen.
- Het huidige en gewenste bruto vloeroppervlak (BVO) voor sociaal-culturele en (para)medische en eerstelijnszorgvoorzieningen.

1.2 Afbakening onderzoek

Het onderzoek richt zich op de sociaal-culturele voorzieningen (binnensport en zalencentrum) en eerstelijns/paramedische voorzieningen in Den Hoorn. Overige (maatschappelijke) voorzieningen en buitensport vallen buiten de scope van dit onderzoek. De sociaal-culturele voorzieningen zijn voorzieningen voor sport, maatschappelijke verenigingen, culturele activiteiten en welzijnsactiviteiten als bijvoorbeeld bewegen voor ouderen.

De eerstelijnsgezondheidszorg is de rechtstreeks toegankelijke hulp. Iedereen die (professionele) zorg nodig heeft kan zonder beperking een beroep doen op een van deze hulpverleners, zonder verwijzing van een specialist.

Onder eerstelijnszorg[1] vallen:

- Huisartsen (en praktijkondersteuners);
- Tandartsen;
- Apothekerszorg;
- Maatschappelijk werk;
- Wijkverpleegkundige;
- (Para)medische zorg.

Paramedische zorg is meestal niet direct gericht op de genezing van een ziekte of aandoening maar heeft voornamelijk als doel de gezondheid van de patiënt zo goed mogelijk op peil te houden. Hieronder vallen bijvoorbeeld oefentherapie, logopedie, ergotherapie en diëtetiek.

Jeugd gezondheidszorg (consultatiebureau) valt niet onder eerstelijnszorg, met uitzondering van psychologische hulp van een consultatiebureau.

1.3 Onderzoeksmethoden

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden en is input gevraagd van verschillende stakeholders.
Achtereenvolgens is gebruik gemaakt van het volgende:

- Documentstudie van relevante beleidsdocumenten, besluiten en overige informatie ten aanzien van sport, bewegingsonderwijs, leerlingen-prognoses, zorg- en welzijn, demografische en ruimtelijke ontwikkelingen.
- Onder gebruikers van de accommodaties zijn enquêtes uitgezet met vragen over onder andere het gebruik, de ervaren kwaliteit van de accommodaties en eventuele knelpunten die verenigingen ervaren tijdens het gebruik van de betreffende accommodatie.
- Om een compleet beeld te krijgen van de voorzieningen in Den Hoorn zijn met gebruikers van het gezondheidscentrum en overige stakeholders verdiepende interviews gehouden en zijn de betrokken accommodaties bezocht.
- Met de gebruikers van De Hoornbloem is een plenaire bijeenkomst georganiseerd om het gebruik en de knelpunten in het gebruik te bespreken.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maanden januari tot en met maart 2020. Tussentijds is regelmatig contact geweest met de gemeente voor het vergaren van informatie en het terugkoppelen van bevindingen. In bijlage 1 is een volledige verantwoording van geraadpleegde bronnen en betrokkenen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage volgt in grote lijnen de structuur van de vraagstelling.

- Inventarisatie: in de inventarisatie wordt een overzicht gegeven van de Hoornbloem en het Gezondheidscentrum in Den Hoorn. Hierbij wordt ingegaan op de omvang, de aanwezige voorzieningen, het gebruik, de functionaliteit en kwaliteit van de accommodaties en het eigendom, beheer en exploitatie van de accommodaties. De inventarisatie resulteert in de beschrijving van de belangrijkste knelpunten die er op accommodatieniveau spelen in de kern (hoofdstuk 2, 3 en 4).
- Trends, ontwikkelingen en ambities: in het tweede deel van de rapportage worden de relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van sport, sociaal-culturele voorzieningen en (para)medische en eerstelijnszorgvoorzieningen in beeld gebracht. Hierbij wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen, landelijke en lokale trends. Ook worden de ambities van de gebruikers van de accommodaties in beeld gebracht (hoofdstuk 5).
- Toekomstperspectief: op basis van de in beeld gebrachte bestaande en te verwachten knelpunten wordt een beschrijving gegeven van de benodigde capaciteit voor de maatschappelijke functies die momenteel zijn gesitueerd in het centrum van Den Hoorn in de huidige en toekomstige situatie, korte en lange termijn (hoofdstuk 6).
- Conclusies en scenario's om huidige en toekomstige knelpunten op te lossen worden aanbevelingen gedaan in de vorm van concrete oplossingen om op korte en lange termijn evenwicht aan te brengen in de vraag naar het aanbod van accommodaties voor de verschillende voorzieningen. Hiervoor zijn twee scenario's in beeld gebracht: inpassing in bestaande gebouwen en nieuwbouw (hoofdstuk 7).

[1] Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/eerstelijnszorg en https://hoezitdegezondheidszorginelkaar.nl

2. Voorzieningen in Den Hoorn

In dit hoofdstuk wordt een introductie gegeven op de kern Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. Hierbij worden de voorzieningen in Den Hoorn en de directe omgeving in beeld gebracht. De voorzieningen in De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum worden in het volgende hoofdstuk uitgebreid toegelicht en geanalyseerd.

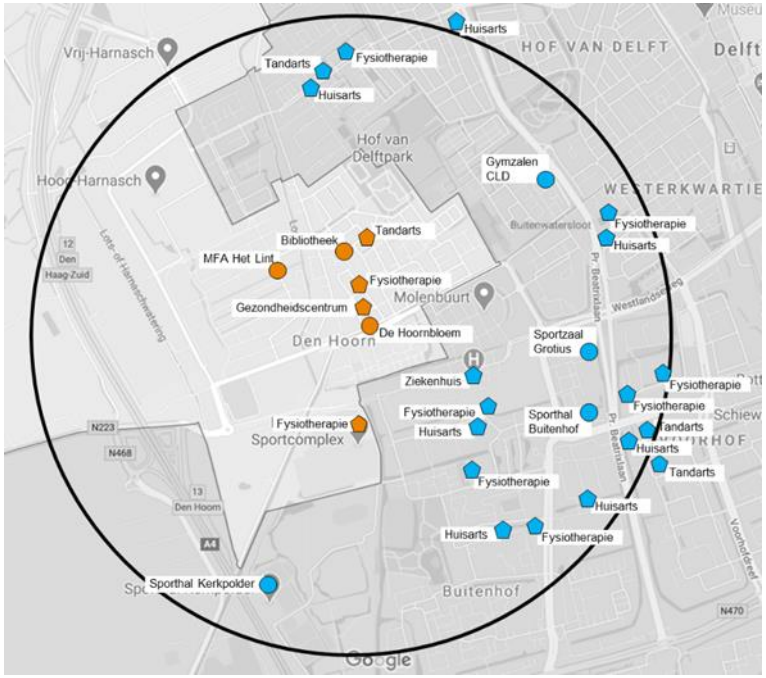
2.1 Gemeente Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland is op 1 januari 2004 ontstaan door een herindeling. Daarbij werden de twee voormalige gemeenten Maasland en Schipluiden samengevoegd tot één nieuwe gemeente. Midden-Delfland heeft een rijke geschiedenis. Dit komt omdat Midden-Delfland uit drie dorpen (Den Hoorn, Maasland en Schipluiden) en twee buurtschappen ('t Woudt en De Zweth) bestaat, die allen een aparte geschiedenis hebben.

Den Hoorn is het grootste dorp van Midden-Delfland en telt op 1 januari 2020 ca. 8.250 inwoners. Den Hoorn is van oudsher een agrarisch dorp. Diverse ontwikkelingen, onder andere schaalvergroting in de bedrijfstak en verslechterende marktomstandigheden, zorgden er medio 2002 voor dat circa 75% van de tuinbouwondernemers hun bedrijf gezamenlijk aanboden voor ontwikkeling van woningbouw en industrie. Door de bouw van de woonwijk Look West is het aantal inwoners toegenomen. Als gevolg van woningbouw-ontwikkelingen in Delft en Rijswijk is Den Hoorn volledig tegen deze gemeenten aan gegroeid.

2.2 Huidig voorzieningenniveau

Den Hoorn is een op zichzelf staande kern van de gemeente Midden-Delfland. Dit komt onder andere door de ligging van de kern ten opzichte van de andere kernen van de gemeente en de scheiding door de snelweg A4. Dit onderzoek richt zich op de sport- en eerstelijnsvoorzieningen in Den Hoorn. In Figuur 2 zijn de voorzieningen in Den Hoorn (oranje) en de voorzieningen in omliggende gemeenten (blauw) binnen een straal van 1,5 km. van het centrum van Den Hoorn weergegeven. De gymzalen bij scholen voor primair onderwijs zijn niet weergegeven omdat deze doorgaans integraal zijn opgenomen in het schoolgebouw en geen verenigingsgebruik kennen. In Tabel 1 is een totaal overzicht opgenomen. Hierbij kan worden opgemerkt dat er zich binnen de straal van 1,5 km. ook het Reinier de Graaf ziekenhuis in Delft bevindt. Uit de informatie kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving een breed scala aan voorzieningen aanwezig is, waarbij dient te worden opgemerkt dat deze zich in een andere gemeente (Delft en Rijswijk) bevinden.



Figuur 2: Voorzieningen in een straal van 1,5 km. van centrum Den Hoorn

Tabel 1: Voorzieningen in Den Hoorn en omgeving

	Den Hoorn	Omgeving (< 1,5 km.)
Sporthal	1	2
Sportzaal	1	1
Gymzaal	0	3
Huisarts	2	7
Tandarts	2	3
Fysiotherapeut	2	7

3. Analyse De Hoornbloem

Er is een analyse uitgevoerd van de maatschappelijke gebouwen in het centrum van Den Hoorn. Dit betreffen De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum, beiden gelegen aan het Koningin Julianaplein. Er is gekeken naar de aanwezige ruimten en voorzieningen, de gebruikers en het gebruik c.q. de bezetting van het gebouw. Ook wordt ingegaan op de knelpunten die gebruikers ervaren. Dit hoofdstuk gaat in op De Hoornbloem.

3.1 Accommodatie De Hoornbloem



De Hoornbloem is een multifunctioneel zalencentrum met een sporthal en een aantal zalen voor sociaal-cultureel en maatschappelijk gebruik. Het gebouw is in 1984 in gebruik genomen en wordt sinds mei 1998 geëxploiteerd door een commerciële exploitant, Optisport. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. De Hoornbloem heeft een totaal oppervlak van 2.930 m² bvo. Hiervan bestaat circa 1.400 m² nuttig oppervlak (no) uit de sporthal en bijbehorende nevenruimten en circa 480 m² no aan zalen. De entreehal / horecaruimte met bar (circa 260 m² no incl. keuken) wordt door zowel de sporthalgebruikers als de bezoekers van het zalencentrum gebruikt.

Sporthal

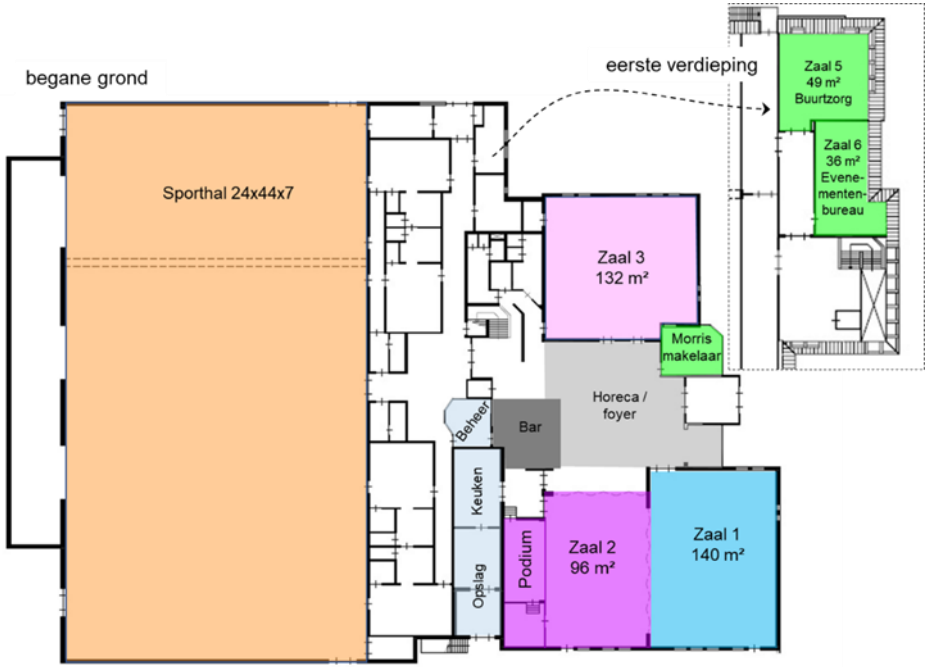
De sporthal heeft een afmeting van 24x44 meter en een hoogte van 7 meter. Hiermee voldoet de hal aan de afmetingen van NOC*NSF. De hal is door middel van een scheidingswand te verdelen in twee afzonderlijk te gebruiken zaaldelen: een deel van circa 12x24 (gymzaal) en een deel van circa 31x24 (sportzaal). De zaal heeft een toestellenberging van 120 m² en een tribune op de 1e verdieping. De sporthal beschikt over de volgende veldbelijning:

- 1 combiveld van 20 x 40 meter voor voetbal, handbal en hockey;
- 1 basketbalveld;
- 3 volleybalvelden;
- 7 badmintonvelden.

Zalencentrum

Het zalencentrum (circa 730 m²) bestaat uit zes ruimten met verschillende afmetingen:

- Zaal 1: 140 m² max. 100 personen te combineren met zaal 2
- Zaal 2: 96 m² max. 60 personen te combineren met zaal 1
- Zaal 3: 132 m² max. 60 personen
- Zaal 4: 18 m² permanent verhuurd aan Morris Makelaar
- Zaal 5: 49 m² permanent verhuurd aan buurtzorg
- Zaal 6: 36 m² permanent verhuurd aan een evenementenbureau
- Horeca: 260 m² incl. entree, keuken, opslag en beheerdersruimte



Figuur 3: Plattegrond De Hoornbloem (begane grond en 1e verdieping)

3.2 Gebruikers

De Hoornbloem heeft een breed scala aan gebruikers voor zowel de sporthal als de zalen. Hierbij is onderscheid te maken tussen structurele gebruikers (gebruikers die iedere week op een vaste tijd gebruik maken) en incidentele gebruikers. In bijlage 2 is het gebruiksrooster van zowel de sporthal als het zalencentrum opgenomen.

Structurele gebruikers

De sporthal wordt overdag vooral gebruikt voor bewegingsonderwijs. Den Hoorn telt drie basisscholen die gebruik maken van de binnensportaccommodaties in de kern. De scholen 't Talent en 't Galjoen maken alleen gebruik van sportzaal Het Lint. De Mariaschool maakt ook gebruik van De Hoornbloem. Daarnaast wordt de sporthal gebruikt door twee scholen voor Voortgezet onderwijs uit Delft: Het Stanislas College en het Christelijk Lyceum Delft. In de namiddag en avond wordt de sporthal gebruikt door sportverenigingen.

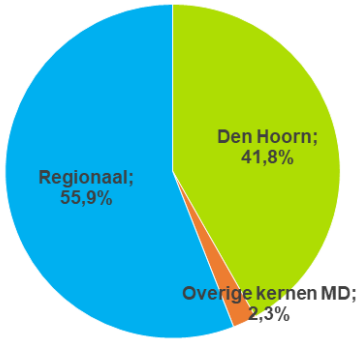
Tabel 2: Structurele gebruikers De Hoornbloem

Sporthal	Zalencentrum
WIK Turnen	Weight watchers (zaal 2)
KVG Turnen	Popkoor Vocaal Regionaal (zaal 2)
Dance for Life	Probus lunch (zaal 2)
Wdance	Aerobics (zaal 3)
VVV Volleybal	Biljartclub voor senioren (zaal 3)
BC Den Hoorn	Schaakvereniging (zaal 6)
DES Korfbal	
DNA Badminton	
DWW Rijkswaterstaat	

Het structurele gebruik van de zalen staat al een aantal jaar onder druk. Om het gebruik van de accommodatie te verbeteren heeft de exploitant Optisport een drietal ruimten permanent verhuurd. Twee van deze permanente huurders betreffen commerciële partijen. De derde partij is een buurtzorginstelling.

Herkomst leden

De verenigingen is gevraagd de herkomst van hun leden aan te geven. Zeven structurele gebruikers van het gebouw hebben hiervoor informatie aangeleverd. Uit deze gegevens blijkt dat bijna 42% van de leden afkomstig is uit Den Hoorn en ruim 55% van de uit de regio (vermoedelijk Delft, Rijswijk e.o.). Slechts 2,3% van de leden komt uit de overige kernen van de gemeente Midden-Delfland.



3.3 Bezetting sporthal

Op basis van twee representatieve weken in het jaar is het structurele gebruik van sporthal de Hoornbloem en gymnastieklokalen het Lint[2] (2 zaaldelen van 13x26 m met hoogte van 5,5 m) in kaart gebracht. De bezettingsgraad wordt berekend door de gebruiksuren per week te delen door het maximaal aantal beschikbare uren.

Hoewel accommodaties incidenteel vanaf 8.00 uur in gebruik zijn[3], is voor een beoordeling van de bezetting de volgende dagindeling gehanteerd:

- Voor doordeweekse dagen (maandag – vrijdag):
  - 08:30-15:30 uur onderwijs (maximale bezetting van 7 uur).
  - 15:30-18:00 uur naschools / sport (max. bezetting van 2½ uur).
  - 18:00-23:00 uur sportverenigingen (maximale bezetting van 5 uur).
- Voor zaterdagen en zondagen:
  - 08.30-18.00 uur bezetting overdag (maximale bezetting 9½ uur).
  - 18.00-23.00 uur bezetting avond (maximale bezetting 4½ uur).

Voor de bezetting van de sporthal en sportzaal wordt gerekend met zaaldeeluren. Dit betekent dat 1 uur gebruik van een 1/3 zaal voor 0,33 klokuur wordt meegeteld.

[2] Gymnastieklokalen Het Lint zijn meegenomen in de analyse om een volledig beeld te krijgen van het gebruik en de bezetting van de zalen voor bewegingsonderwijs in Den Hoorn. De geschakelde gymnastieklokalen zijn door een scheidingswand apart te gebruiken. De zalen zijn qua afmeting en hoogte niet geschikt voor gebruik als sportzaal. Hierdoor is de accommodatie slechts beperkt geschikt voor gebruik door sportverenigingen.

[3] Ter illustratie: gemiddeld wordt 2 uur per week (zomer- en winterseizoen) gebruik gemaakt van de Hoornbloem buiten de genoemde tijdsblokken. Dit betreft bewegingsonderwijs dat eerder start dan 08:30 uur.

De in de volgende overzichten gehanteerde kleuren staan daarbij voor de volgende, op landelijke referenties gebaseerde, waarderingen:

- Groen staat voor een goede bezetting (65% of meer);
- Oranje staat voor een redelijke bezetting (41%-65%);
- Rood staat voor een minimale tot beperkte bezetting (40% of minder).

In Tabel 3 zijn de bezettingsgraden in het winter- en zomerseizoen weergegeven. Vervolgens wordt een beknopte toelichting op de tabellen gegeven.

Tabel 3: Bezetting binnensportaccommodaties winter- en zomerseizoen 2019-2020

WINTERSEIZOEN – december 2019							
Accommodatie	maandag-vrijdag			zaterdag		zondag	
	08:30-15:30	15:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00
De Hoornbloem	88%	79%	71%	77%	60%	11%	0%
Het Lint	87%	88%	22%	0%	0%	0%	0%

ZOMERSEIZOEN – april 2020							
Accommodatie	maandag-vrijdag			zaterdag		zondag	
	08:30-15:30	15:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00
De Hoornbloem	90%	73%	64%	18%	0%	0%	0%
Het Lint	82%	88%	22%	0%	0%	0%	0%

Tijdblok maandag – vrijdag 08.30-15.30 (onderwijs)

- Voor dit tijdblok is uitgegaan van een maximale bezetting van 7 uur (35 uur per week). In het primair onderwijs wordt als norm voor efficiënt gebruik gerekend met 26 klokuren per week, afhankelijk van het type rooster (traditioneel of continu). In het algemeen kan worden gesteld dat bij een bezetting van 70% of meer de accommodatie optimaal wordt gebruikt en er niet of nauwelijks capaciteit resteert.
- De Hoornbloem wordt gebruikt door zowel het voortgezet (Christelijk Lyceum uit Delft en het Stanislas College) als het primair onderwijs. Het Lint wordt alleen gebruikt door het primair onderwijs. Voor beide accommodaties kan in dit tijdsblok gesteld worden dat er nauwelijks ruimte resteert en dat de bezetting goed is.

Tijdblok maandag – vrijdag 15.30 – 18.00 (naschoolse activiteiten/sport)

- Landelijk is de bezetting van dit tijdsblok minimaal tot beperkt. Zowel Sporthal De Hoornbloem als de gymlokalen in Het Lint kennen een goede bezetting door het structurele gebruik van de zalen door turn- en dansverenigingen en een kinderopvangorganisatie. Daarnaast maakt het Stanislas College in dit tijdblok gebruik van de sporthal.

Tijdblok maandag – vrijdag 18.00-23.00 (sport)

- In dit tijdblok maken met name sportverenigingen gebruik van beide accommodaties.
- Sporthal Hoornbloem kent in de avonduren een goede bezetting. Uitbreiding van activiteiten is beperkt mogelijk op de incourante tijdstippen (na 21.30 / 22.00 uur).
- Het Lint wordt in de avonduren minimaal tot beperkt gebruikt. Gezien de afmetingen zijn de gymlokalen slechts beperkt geschikt voor trainingen van een sportvereniging. De hoogte van 5,5, meter is te laag voor bijvoorbeeld volleybal en badminton Sportverenigingen geven er derhalve doorgaans voorkeur aan om voor hun trainingen gebruik te maken van een sporthal indien deze beschikbaar is op de gewenste tijdstippen.

Tijdblok zaterdag en zondag

- De bezetting van De Hoornbloem op zaterdag is in het zomerseizoen beperkt, alleen de turnvereniging maakt dan op zaterdagochtend gebruik van de sporthal. In het winterseizoen is de bezetting goed. Korfbalvereniging DSV maakt voor haar wedstrijden gebruik van de sporthal waardoor de hal op zaterdag dan goed bezet is.
- Zowel de sporthal als de Het Lint kennen geen structureel gebruik op de zondag. Sinds handbalvereniging DIOS in het winterseizoen een ballonhal heeft maakt zij niet langer gebruik van De Hoornbloem. De sporthal wordt op zondag in het winterseizoen incidenteel gebruikt voor hockeytrainingen.
- De gymnastieklokalen in Het Lint kennen geen structureel gebruik in het weekend. Incidenteel worden de zalen op zaterdag gebruikt voor wedstrijdtraining van de Taekwondovereniging.

Verschil winter en zomer

- Het verschil in bezetting tussen de zomer en de winter in de verschillende tijdblokken (met uitzondering van het tijdblok 08.30 tot 15.30) komt door het gebruik van de korfbal-

en de hockeyverenigingen. Beide verenigingen maken namelijk alleen in de winter gebruik van de sporthal.
- Ook is er een klein verschil te zien tussen het gebruik in de winter en zomer in het tijdblok van 08.30 tot 15.30. Dit verschil ontstaat waarschijnlijk omdat VO-scholen in het zomerseizoen ook gebruik maken van buitensportaccommodaties voor gymlessen.

Incidenteel gebruik

Bovenstaand is alleen het structurele gebruik weergegeven. Het incidentele gebruik van de sporthal is in Tabel 4 weergegeven. Het incidenteel gebruik van de sporthal betreft met name aanvullend gebruik door verenigingen die reeds structureel gebruik maken van de zaal. In augustus wordt de zaal bijvoorbeeld door DIOS (Handbal) gebruikt voor de start van het seizoen. Het incidenteel gebruik is dusdanig laag dat het geen invloed heeft op de in Tabel 3 gepresenteerde bezettingsgraad op jaarbasis. Ook Het Lint wordt incidenteel door andere organisaties gebruikt.

3.4 Bezetting zalencentrum

De Hoornbloem heeft naast een sporthal ook de beschikking over 5 zalen voor sociaal-cultureel gebruik, als zoals denksporten, maatschappelijke en commerciële activiteiten. Ook zijn de zalen geschikt en worden ze gebruikt voor vergaderingen, optredens, feesten en andersoortige incidentele bijeenkomsten. Net als bij de sporthal en gymlokalen is de bezettingsgraad van de zalen in kaart gebracht. In tegenstelling tot de sportruimtes is het incidentele gebruik van deze zalen zeer belangrijk voor de bezetting. Onderstaand is per zaal aangegeven of er sprake is van structureel en/ of incidenteel gebruik en hoeveel uur per jaar er gebruik wordt gemaakt van de betreffende zaal.

Toelichting op Tabel 5:
- Uitgangspunt is dat de zalen 40 weken per jaar worden verhuurd.
- Zaal 1 wordt alleen gebruikt voor incidenteel gebruik.
- Zaal 2 kent wekelijks structurele gebruikers: Weight Watchers, Popkoor Vocaal Regionaal en Probus lunch.
- Zaal 1 en 2 zijn ook gecombineerd te gebruiken (gescheiden door flexibele scheidingswand). Dit gebeurt alleen bij incidentele activiteiten.
- Zaal 3 kent de volgende structurele gebruikers: aerobic en biljartvereniging SWMD. Deze partijen maken alleen overdag gebruik van deze zaal. In de avonduren wordt geen gebruik gemaakt van deze ruimte. Er vindt slechts beperkt incidenteel gebruik plaats.
- Zaal 4 is permanent verhuurd aan Morris Makelaar.
- Zaal 5 is permanent verhuurd aan de buurtzorg; er vinden geen structurele en/of incidentele activiteiten plaats.
- Zaal 6 is permanent verhuurd aan een evenementenbureau en wordt wekelijks drie uur structureel gebruikt door de schaakvereniging.

Tabel 4: Incidenteel gebruik sporthal De Hoornbloem

Sporthal De Hoornbloem	Incidenteel gebruik per jaar
Sporthal 1/3	6,5 uur
Sporthal 2/3	22 uur
Gehele sporthal	48 uur

Tabel 5: Gebruik zalencentrum 2019 (in uren)

Ruimte	Structureel gebruik		Incidenteel gebruik	Totaal gebruik
	uur per week	uur per jaar	uur per jaar	uur per jaar
Zaal 1	0	0	205	205
Zaal 2	10	380	162	542
Zaal 1 & 2	0	0	170	170
Zaal 3	12	460	71	531
Zaal 4	40	1.600	0	1.600
Zaal 5	40	1.600	0	1.600
Zaal 6	43	1.720	0	1.720

Tabel 6: Gemiddelde bezetting zalencentrum 2019 (in %)

Ruimte	Structurele bezetting	Incidentele bezetting	Totale bezetting
Zaal 1	0,0%	6,1%	6,1%
Zaal 2	11,3%	5,0%	16,1%
Zaal 1 & 2	0,0%	4,8%	5,0%
Zaal 3	13,7%	2,1%	15,8%
Zaal 4	47,6%	0,0%	47,6%
Zaal 5	47,6%	0,0%	47,6%
Zaal 6	51,2%	0,0%	51,2%

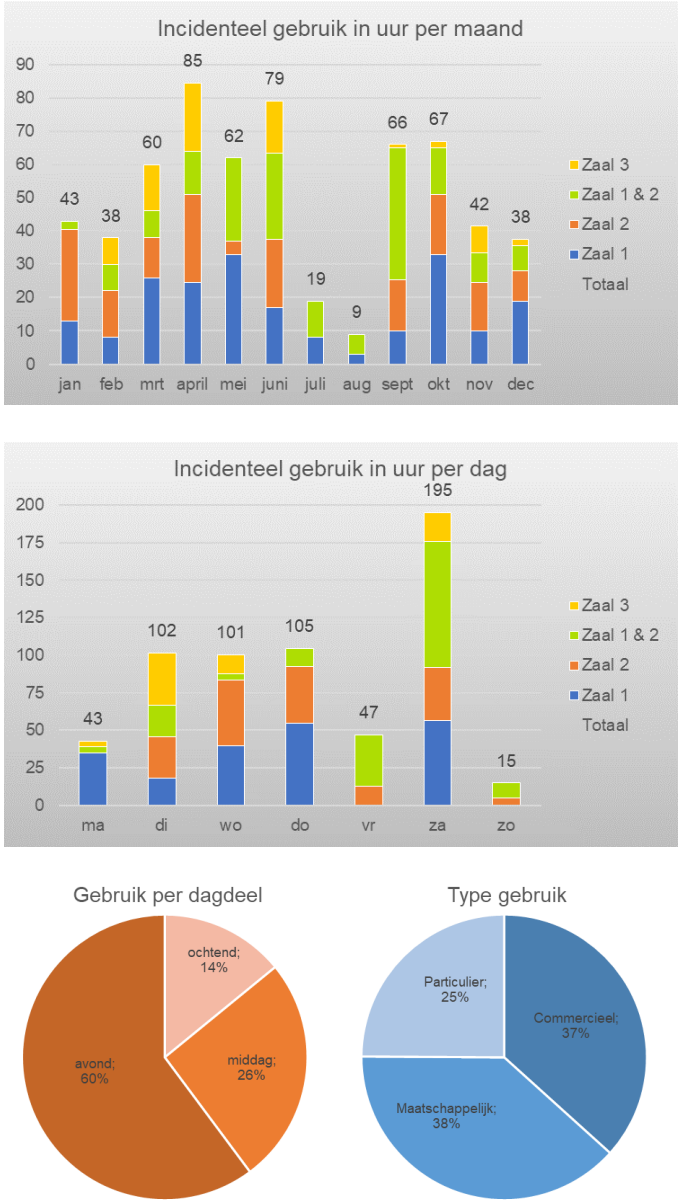
Op basis van het gebruik is de gemiddelde bezettingsgraad in 2019 van de zalen berekend. Deze is weergegeven in Tabel 6.

Toelichting op Tabel 6:

- Voor het berekenen van de bezettingsgraad is per zaal uitgegaan van een maximale verhuur van afgerond 84 uur per week (dagelijks 12 uur, verdeeld over 3 dagdelen van 4 uur) en een openstelling van 40 weken per jaar.
- Zoals eerder aangegeven worden zaal 1 & 2 ook gezamenlijk verhuurd. De bezettingsgraad voor de momenten dat beide zalen verhuurd zijn, is in bovenstaande apart opgenomen. Indien deze bezetting bij zaal 1 en zaal 2 wordt opgeteld komt de bezettingsgraad uit op respectievelijk 9% en 17%.
- Door de permanente verhuur van zaal 6 kent deze zaal de hoogste bezettingsgraad van de accommodatie.
- Er zijn geen landelijke kengetallen met betrekking tot de bezettingsgraad van sociaal-culturele zalen. Om deze reden kunnen de bezettingsgraden niet gestaafd worden aan gemiddelden. Wel kan gesteld worden dat er binnen alle zalen op bepaalde momenten nog voldoende mogelijkheden zijn om het aantal activiteiten uit te breiden en daarmee de bezettingsgraad te verhogen.

Om tot een genuanceerdere beoordeling van het incidentele gebruik van de zalen te komen is een analyse uitgevoerd naar de momenten waarop het gebruik plaatsvindt en het soort gebruik (voor zover uit de beschikbaar gestelde gegevens te herleiden), zie hiervoor ook de hiernaast weergegeven figuren. Het totale incidentele gebruik van de zalen 1, 2 en 3 is 608 uur in 2019. Uit de analyses kan het volgende worden geconstateerd:

- Het gebruik van de zalen is het hoogst in de maanden maart tot en met juni en september en oktober. In de zomermaanden is het gebruik minimaal.
- Het incidentele gebruik van zaal 3 is beperkt, slechts 71 uur in het hele jaar. Het gebruik van zaal 1 en 2 (afzonderlijk en gezamenlijk) komt in 2019 op totaal 536 uur.
- De zalen worden het meest gebruikt op zaterdag, met name voor feesten en doordeweeks op dinsdag t/m donderdag. Dit sluit aan bij het landelijke beeld bij gebruik door verenigingen en maatschappelijke organisaties, de maandag en vrijdag zijn minder populair.
- Van het totaal aantal uur is 37% commercieel gebruik (vergaderingen, bedrijven, VVE's), 38% maatschappelijk gebruik door verenigingen, welzijnsorganisaties en de gemeente en 25% van het gebruik is particulier (met name feesten, babyshowers etc.).
- De zalen worden het meest in de avonduren geboekt, namelijk 365 uur (= 60%). Het gebruik in de ochtend is minimaal 86 uur in 2019 (=14%).



Figuur 4: Incidenteel gebruik zalen in uren (geheel 2019)

3.5 Beheer en onderhoud

De Hoornbloem wordt sinds 1997 beheerd en geëxploiteerd door Optisport. Vanaf 2008 is ook de exploitatie van sportzaal Het Lint toegevoegd aan de overeenkomst. Tot en met december 2018 werd het contract 5-jaarlijks verlengd, vanaf 2019 is dit overgegaan in een jaarlijkse verlenging. Optisport betaalt huur voor het gebruik van de accommodaties aan de gemeente Midden-Delfland (in 2019 € 25.500,- voor De Hoornbloem en € 20.000,- voor Het Lint). In 2019 ontving Optisport een exploitatievergoeding van € 51.840,- voor De Hoornbloem en € 39.964,- voor Het Lint.

De gemeente en Optisport hebben afspraken gemaakt over de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden in het kader van het onderhoud aan de accommodatie[4]. De gemeente is verantwoordelijk voor de kosten die samenhangen met:

1. groot onderhoud (verhuurdersonderhoud);
2. vervanging en herstel van installaties;
3. vervanging en herstel van de vaste inventaris.

Het dagelijks onderhoud komt voor rekening van Optisport. Eenmaal per jaar wordt door Optisport een jaarplan voor het uitvoeren van het onderhoud opgesteld. In 2017 is een uitgebreide conditiemeting van het gebouw uitgevoerd en op basis hiervan een meerjarenonderhoudsplan opgesteld[5]. Uit de conditiemeting is gebleken dat met name de volgende gebouwonderdelen in matige tot slechte staat verkeren:

- Gevel, boeiboorden, stalen noodtrappen en buitenkozijnen;
- Binnendeuren;
- Tegelwerk in sanitaire ruimten en kleedkamers sporthal;
- Plafondafwerking in centrale hal en systeemplafonds in zalen;
- Airconditioninginstallatie zaal 1 en zaal 2.

De accommodatie oogt gedateerd qua uitstraling en inrichting. Ook de sporttechnische inrichting is naar oordeel van de exploitant verouderd.

3.6 Knelpunten gebruikers

Als onderdeel van het onderzoek zijn de exploitant en de gebruikers van De Hoornbloem bevraagd over hun ervaringen met het gebruik van de accommodatie. Er kan onderscheid worden gemaakt in knelpunten met betrekking tot het gebruik van de accommodatie en knelpunten met betrekking tot het gebouw en de ruimten waar gebruik van wordt gemaakt.

Knelpunten in gebruik

- Korfbalvereniging DES heeft aangegeven behoefte te hebben aan aanvullende trainingsuren in de sporthal. Deze behoefte kan in het huidige gebruiksrooster niet worden ingevuld. Het gaat om 20 uur per week gedurende het winterseizoen (16 weken).
- Bij gelijktijdig gebruik van beide zaaldelen in de sporthal wordt geluidsoverlast ervaren. Bijvoorbeeld als er gebruik wordt gemaakt van een muziekinstallatie en/of er competitie gespeeld wordt.
- Er is behoefte aan extra opslagruimte voor apparatuur (Wdance en Aerobics);
- Het gebruik van het entresol op de eerste verdieping door de biljartvereniging wordt als onprettig ervaren. Er is overlast van bezoekers aan de sporthal.
- Het verplaatsen van de biljarts in zaal 3 wordt door de biljartvereniging als onprettig ervaren. Het neerzetten van de tafels kost tijd en de tafels slijten hierdoor sneller.

Knelpunten gebouw

De Hoornbloem is een gebouw uit 1984 en inmiddels ruim 35 jaar oud. De verwachting is dat de sporthal en kleedruimten de komende 5 jaar gerenoveerd moeten worden. De gebruikers signaleren de volgende knelpunten:

- Kleedruimten en sanitair zijn verouderd en daardoor niet goed schoon te houden;
- De vloer van de sporthal is erg glad en de vloer van de zalen is vies en stoffig.
- De verlichting in de zalen functioneert niet altijd goed.
- De huur van de accommodatie ligt hoger dan de huur van andere accommodaties die de verenigingen gebruiken.
- De dansverenigingen maken gebruik van de sporthal omdat er geen (multifunctionele) danszaal is. De verenigingen zouden graag gebruik maken van een spiegelwand in de zaal.

[4] Bron: Huur- en exploitatieovereenkomst Hoornbloem, versie 18 juni 2012
[5] Bron: Meerjarenonderhoudsplan De Hoornbloem, Base Consultancy d.d. 20 december 2017

4. Analyse gezondheidscentrum

Er is een analyse uitgevoerd van de maatschappelijke gebouwen in het centrum van Den Hoorn. Dit betreffen De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum, beiden gelegen aan het Koningin Julianaplein. Er is gekeken naar de aanwezige ruimten en voorzieningen, de gebruikers en het gebruik c.q. de bezetting van het gebouw. Ook wordt ingegaan op de knelpunten die gebruikers ervaren. Dit hoofdstuk gaat in op het Gezondheidscentrum.

4.1 Accommodatie Het gezondheidscentrum

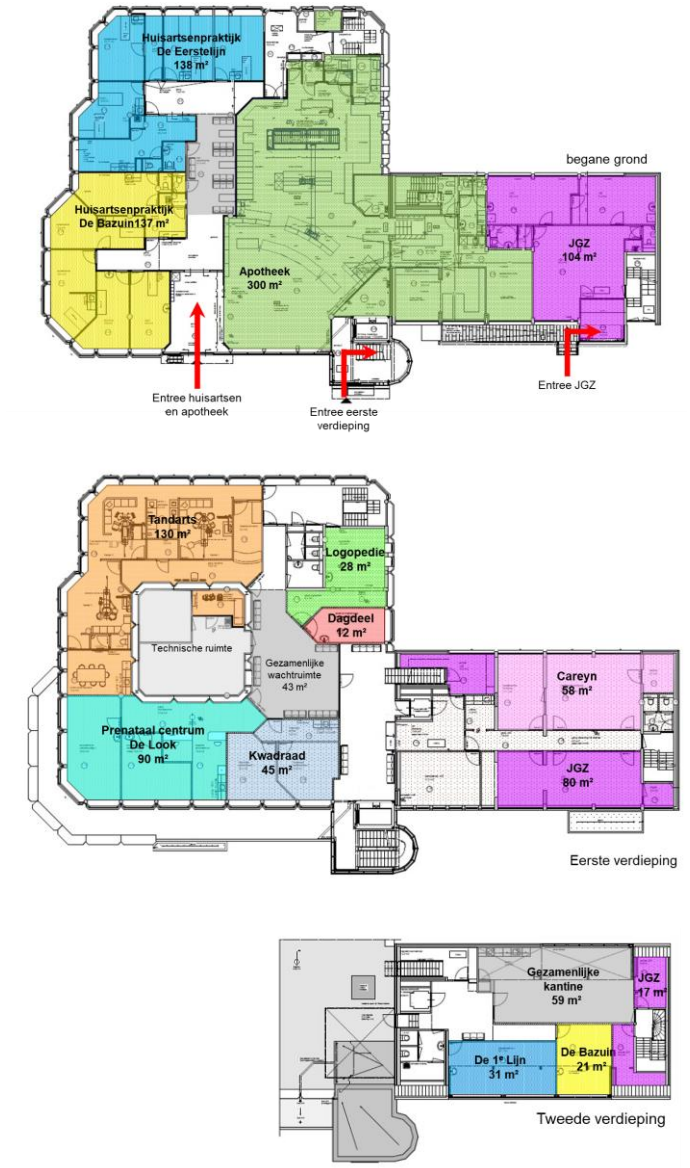


Het Gezondheidscentrum Den Hoorn is gevestigd in een oud bank gebouw. Het gebouw is opgeleverd in 1968 en is in 2010 aangekocht door de huidige eigenaar Wonen Midden-Delfland. De woningcorporatie heeft het gebouw vervolgens geschikt gemaakt voor gebruik als gezondheidscentrum. Het gebouw heeft een oppervlak van circa 1.250 m² nuttig vloeroppervlak (de m² bvo zijn niet bekend). Wonen Midden-Delfland heeft als eigenaar met de gebruikers van het gebouw huurovereenkomsten afgesloten waarin de afspraken over het gebruik van de ruimten zijn vastgelegd. De huurovereenkomsten lopen medio 2020 af. De huurprijzen zijn afgestemd op de gebruikers van het complex (commercieel en maatschappelijk huurtarief).

Het gebouw is ingedeeld in verschillende praktijkruimten en kantoren waarbij een groot deel van het gebouw openbaar toegankelijk is. Onder het gebouw zit een grote kelder, welke gedeeltelijk is toegewezen aan de gebruikers en in gebruik is als opslag / archiefruimte. Achter het gebouw zijn parkeerplaatsen voor de bezoekers van het Gezondheidscentrum gerealiseerd. Kenmerkend voor het gebouw zijn de drie entrees aan de zijde van het Koningin Julianaplein. Er is een entree voor de apotheek en beide huisartsenpraktijken, een entree voor de JGZ en een entree voor de ruimten op de eerste en tweede verdieping van het gebouw. De ruimten op de tweede verdieping zijn uitsluitend toegankelijk met een trap of een plateaulift. In Figuur 5 zijn de plattegronden van het gebouw opgenomen inclusief de gebruiker van de ruimte.

4.2 Gebruikers

Het gezondheidscentrum heeft een belangrijke functie in het huisvesten van eerstelijns- en paramedische zorgvoorzieningen. In Tabel 7 op de volgende pagina zijn de gebruikers van het gebouw opgenomen alsmede het aantal vierkante meter dat zij op dit moment huren in het Gezondheidscentrum.



Figuur 5: Plattegronden Gezondheidscentrum Den Hoorn

Tabel 7: Huidige ruimtegebruik Gezondheidscentrum Den Hoorn

Gebruiker	Ruimtegebruik			
	bg	1e	2e	Totaal
Eerstelijnsvoorzieningen				
Apotheek Den Hoorn	300			300 m²
Huisartsenpraktijk De Eerstelijn	138		21	169 m²
Huisartsenpraktijk De Bazuin	137		31	158 m²
Tandarts Monfrooy		130		130 m²
Kwadraad		45		45 m²
Careyn		80		80 m²
Logopedie Klaver 4		28		28 m²
Totaal eerstelijnsvoorzieningen				**910 m²**
Overige voorzieningen				
JGZ Den Hoorn	105	122		227 m²
Dagdeelverhuur		12		12 m²
Prenataalcentrum De Look		90		90 m²
Totaal overige voorzieningen				**329 m²**

Op de 1e verdieping van het gebouw is een ruimte die op dit moment niet verhuurd is. Deze ruimte heeft een afmeting van 21 m². Op de tweede verdieping is een gezamenlijke kantine van 45 m². Deze ruimte wordt incidenteel gebruikt voor een vergadering of bijeenkomst.

Apotheek Den Hoorn

De apotheek is gevestigd op de begane grond en deelt de entree met de huisartsenpraktijken. De ruimte bestaat uit een wachtruimte met balie en apothekersruimten (recepteren) en kantoren. De apotheek is geopend van maandag tot en met vrijdag.

Huisartsenpraktijk De Eerstelijn

De huisartsenpraktijk is gevestigd op de begane grond van het complex. Recent is ook een ruimte op de tweede verdieping gehuurd, waarmee het huidig ruimtegebruik op 169 m² uitkomt. In de praktijk werken 3 huisartsen en 1 waarnemend huisarts (2,2 fte), 3 praktijkondersteuners (1,3 fte) en 5 assistenten (3,6 fte). De praktijk heeft ook 2 huisartsen in opleiding (1,4 fte). De praktijk bestaat uit 3 behandel-/ spreekkamers, een ruimte met balie, pantry en werkplekken en een EHBO/lab/behandelkamer. De ruimte op de 2e verdieping is ingericht als spreekkamer voor een praktijkondersteuner. Begin 2020 telt de praktijk circa 5.200 patiënten die hoofdzakelijk afkomstig zijn uit Den Hoorn en Delft. Er worden alleen nieuwe patiënten afkomstig uit Den Hoorn aangenomen. De wachtruimte wordt gedeeld met huisartsenpraktijk De Bazuin.

Huisartsenpraktijk De Bazuin

De Bazuin maakt gebruik van ruimten op de begane grond en een spreekkamer op de tweede verdieping (totaal 158 m²). In de praktijk werken 3 huisartsen en 1 waarnemend huisarts (2,5 fte), 3 praktijkondersteuners (1,4 fte) en 5 assistenten (2,8 fte). De praktijk maakt gebruik van 2 behandel-/ spreekkamers, 3 spreekkamers voor praktijkondersteuners en een ruimte met balie, pantry en werkplekken. De wachtruimte wordt gedeeld met huisartsenpraktijk De Eerstelijn. In januari 2020 telt de praktijk 4.400 patiënten, afkomstig uit Den Hoorn, Schipluiden en Delft. Er worden alleen nog nieuwe patiënten uit Den Hoorn aangenomen.

Tandarts Monfrooy

De tandartspraktijk is gevestigd op de eerste verdieping. De wachtruimte wordt gedeeld met de overige gebruikers van deze bouwlaag. De praktijk telt 1 tandarts (1 fte), 1 mondhygiënist (0,4 fte) en 2 preventie (balie) medewerkers (1,6 fte). De praktijk bestaat uit 3 behandelruimten, een balie, pantry / sterilisatieruimte en een kantine. Het is niet bekend hoeveel patiënten de praktijk behandeld.

JGZ Den Hoorn

Het consultatiebureau voor kind en jeugd Den Hoorn maakt gebruik van ruimte op de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw. JGZ heeft een eigen entree op de begane grond. Het is niet bekend hoeveel personen werken in de ruimten van het JGZ. Een belangrijk deel van de ruimte bestaat uit archiefruimte. Deze ruimte is noodzakelijk voor de opslag van de dossiers van het JGZ.

Prenataal centrum De Look

Prenataal centrum De Look is een regionaal werkend echoscopiecentrum. Er werken in totaal 5 echoscopisten en 3 assistenten. De praktijk werkt samen met verschillende verloskundigenpraktijken uit de regio voor het uitvoeren voor echoscopistisch onderzoek. De Look heeft 2 echokamers en een balie met werkruimte voor de assistenten.

Kwadraad (maatschappelijk team)

Kwadraad is onderdeel van het maatschappelijk team van de gemeente Midden-Delfland en maakt gebruik van 2 spreekkamers op de 1e verdieping van het gebouw. De maatschappelijke werkers voeren hier gesprekken met cliënten. De spreekkamers worden in ieder geval op maandag, dinsdag, woensdag en donderdagmiddag gebruikt, waarbij niet altijd beide spreekkamers in gebruik zijn.

Careyn

Careyn huurt een kantoorruimte in het gezondheidscentrum voor de wijkverpleegkundige in Den Hoorn. Er is vanuit Careyn geen input gegeven voor het onderzoek waardoor er geen nadere informatie beschikbaar is over het ruimtegebruik.

Logopedie Klaver 4

Klaver 4 is een regionaal werkende logopediepraktijk, bestaande uit 7 logopedisten. Er wordt gewerkt vanuit verschillende locaties waaronder Den Hoorn. De praktijk in Den Hoorn is 6 dagen per week open en de cliënten zijn afkomstig uit Den Hoorn en omgeving. Het gratis parkeren trekt ook cliënten uit Delft omdat bij de praktijk in Delft (Van Bleijswijkstraat) betaald parkeren geldt. Klaver 4 maakt gebruik van een spreekkamer op de 1e verdieping van het Gezondheidscentrum. De aanwezigheid van andere eerstelijnsvoorzieningen in het gebouw is belangrijk voor de zichtbaarheid en bekendheid van Klaver 4.

Dagdeelverhuur

De ruimte voor dagdeelverhuur wordt gebruikt door de Trombosedienst, bloedafname van het Reinier de Graaffziekenhuis en Hart van Delfland, een praktijk voor emotietherapie. Het gebruik over de dagen van de week is in Tabel 8 weergegeven.

Tabel 8: Gebruiksrooster ruimte voor dagdeelverhuur

	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag
Ochtend	Trombose	Bloedafname	HvD	HvD	Bloedafname
Middag	HvD		HvD	HvD	
Avond	HvD				

4.3 Beheer en onderhoud

Het Gezondheidscentrum is in eigendom van Wonen Midden-Delfland. Het gebouw wordt door deze woningbouwvereniging onderhouden en beheerd. In 2010 is het gebouw ingrijpend verbouwd en vernieuwd toen het omgebouwd werd van bankfiliaal naar Gezondheidscentrum. De staat van onderhoud is goed.

4.4 Knelpunten gebruikers

Als onderdeel van het onderzoek zijn de eigenaar en huurders van het Gezondheidscentrum uitgebreid geconsulteerd. Met een aantal huurders en de eigenaar is een interview gehouden, de overige gebruikers hebben een vragenlijst ontvangen. Van bijna alle partijen is input voor het onderzoek ontvangen, alleen Careyn en de tandartsenpraktijk hebben geen vragenlijst ingevuld. De gebruikers zijn bevraagd over hun ervaringen met het gebruik van de accommodatie. Er kan onderscheid worden gemaakt in knelpunten met betrekking tot het gebruik van de accommodatie en knelpunten met betrekking tot het gebouw en de ruimten waar gebruik van wordt gemaakt.

Knelpunten in gebruik

Het belangrijkste knelpunt in gebruik dat een aantal huurders ervaart is ruimtegebrek.

- Huisartsenpraktijk De Eerstelijn:
  - Direct behoefte aan een extra behandel- en spreekruimte voor een huisarts en twee behandelruimte voor assistenten (totaal circa 37 m²).
  - Er is geen aparte pauze / vergaderruimte en backoffice voor assistenten waardoor er veel verschillende activiteiten in dezelfde ruimte plaatvinden (balie, kantoor, pauze, bloedafname, monsteronderzoek).
  - De ligging van de 2 spreekkamers voor de praktijkondersteuning op de 2e verdieping is niet optimaal. Er is geen direct contact met de rest van de praktijk, de ruimte is

minder goed toegankelijk (trap / plateaulift) en ook vanuit veiligheid / zichtbaar is het wenselijk dat alle praktijkruimten praktijk in elkaars nabijheid gesitueerd zijn.

- Huisartsenpraktijk De Bazuin:
  - Direct behoefte aan een extra behandel- en spreekruimte voor een huisarts in opleiding, een aparte ehbo-ruimte en een spreek- en behandelruimte voor assistenten (totaal .37 m²).
  - Er is geen aparte pauze / vergaderruimte en backoffice voor assistenten waardoor er veel verschillende activiteiten in dezelfde ruimte plaatvinden (balie, kantoor, pauze, bloedafname, monsteronderzoek).
  - De 2e spreekkamer voor de praktijkondersteuning op de 2e verdieping is niet optimaal. Er is geen direct contact met de rest van de praktijk, de ruimte is minder goed toegankelijk (trap / plateaulift) en ook vanuit veiligheid / zichtbaar is het wenselijk dat alle ruimten van de praktijk in elkaars nabijheid gesitueerd zijn.
- Logopedie Klaver 4:
  - Direct behoefte aan een 2e spreekkamer voor een extra logopedist in Den Hoorn (totaal: circa 16 m²) met voldoende opslagmogelijkheid voor materialen.
- Hart van Delfland:
  - Direct behoefte aan een eigen spreekkamer in plaats van gedeelde ruimte via dagdeelverhuur (totaal 12,4 m²).
- Algemeen: de gezamenlijke kantine wordt niet of nauwelijks gebruikt. Gebruikers geven aan geen behoefte te hebben aan een ruimte die door alle huurders gebruikt kan worden.
- De ruimten op de 2e verdieping zijn minder goed toegankelijk door het ontbreken van een volwaardige lift.

Knelpunten gebouw

- JGZ:
  - Beperkte lichtinval in de spreekkamers van jeugdarts en jeugdverpleegkundige.
  - De ruimtes van de zijn niet geluidsdicht, in verband met de vertrouwelijkheid van gesprekken met ouders is dit wel belangrijk.
- Logopedie Klaver 4 maakt als enige gebruiker op zaterdag gebruik van het gebouw. Door het ontbreken van een intercom bij de entree op de begane grond moet het gebouw open zijn waardoor het risico op ongenode bezoekers groot is.

5. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden demografische ontwikkelingen in de gemeente Midden-Delfland en Den Hoorn toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op algemene landelijke trends en ontwikkelingen die invloed (kunnen) hebben op de behoefte aan en het gebruik van sociaal-maatschappelijke accommodatie en eerstelijnsvoorzieningen. Tenslotte worden de ambities van de gebruikers voor het gebruik van De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum gepresenteerd.

5.1 Demografische ontwikkelingen

Als onderdeel van onderhavig onderzoek is gekeken naar de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Midden-Delfland en Den Hoorn. De omvang en opbouw van de bevolking is van invloed op de vraag naar voorzieningen in de kern. Voor de ontwikkelingen in de vraag naar bewegingsonderwijs is de leerlingenprognose primair onderwijs voor de komende jaren in beeld gebracht.

5.1.1 Bevolkingsopbouw 2020

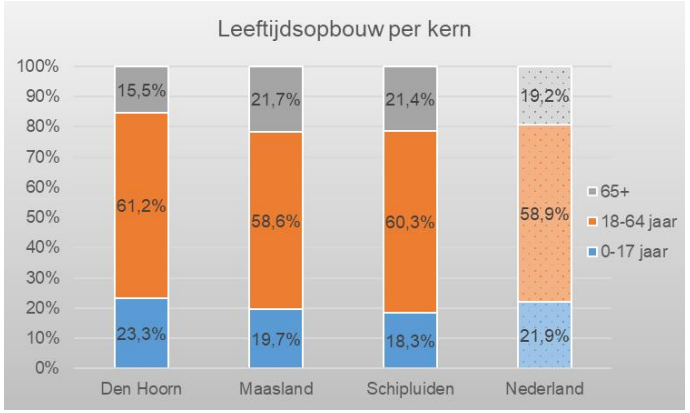
Op 1 januari 2020 telde de gemeente Midden-Delfland 19.351 inwoners[6]. Van de drie kernen in de gemeente is Den Hoorn de grootste met 8.246 inwoners. In Figuur 6 is de leeftijdsopbouw van de verschillende kernen opgenomen. Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

- Den Hoorn heeft het grootste aandeel jeugd en jongeren in de gemeente. 23% van de inwoners van Den Hoorn is jonger dan 18 jaar. Dit betekent dat relatief meer kinderen wonen dan in de overige kernen.
- Den Hoorn heeft het laagste percentage 65-plussers (15,5 %) tegenover ruim 21% in de overige kernen.
- Ten opzichte van het landelijk gemiddelde[7] heeft Den Hoorn relatief veel jongeren en een lager aandeel ouderen.

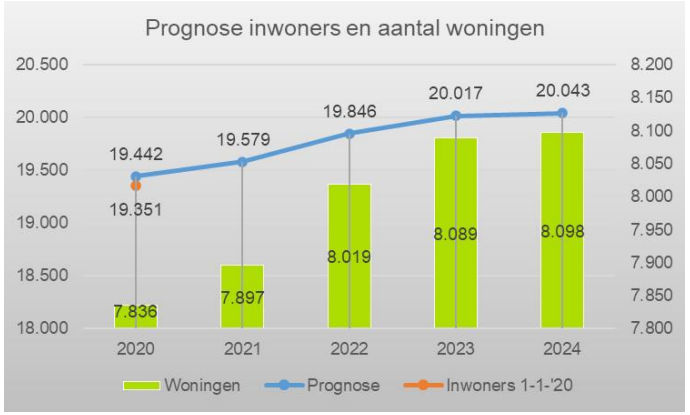
5.1.2 Bevolkingsprognose

Voor het bepalen van het toekomstig voorzieningenniveau is de verwachte ontwikkeling van de inwoners van Den Hoorn van belang. Hiervoor is gekeken naar de bevolkingsprognose van de gemeente. Er is geen afzonderlijke prognose per kern beschikbaar, daarom is in Figuur 7 de prognose van de gemeente weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Het aantal inwoners van de gemeente zal tot 2024 licht stijgen met 3,7%. Deze groei zal voor een belangrijk deel veroorzaakt worden door een toename van het aantal woningen (+262 woningen in 2024). Hoewel er geen prognosecijfers per kern beschikbaar zijn, is de verwachting dat een groot deel van deze groei in Den Hoorn zal plaatsvinden omdat in deze kern de meeste woningen ontwikkeld zullen worden (circa 200 tot 2025).



Figuur 6: Leeftijdsopbouw inwoners Midden-Delfland



Figuur 7: Prognose gemeente Midden-Delfland

Tabel 9: Verwachte inwonersontwikkeling Den Hoorn

	2020	2025	2030
Woningtoename gemeente		+262	n.b.
Woningtoename Den Hoorn		+200	+100
Inwoners Den Hoorn	8.245	8.750	8.990

[6] Bron: Demografische gegevens gemeente Midden-Delfland per 1 januari 2020.
[7] Bron CBS Statline leeftijdsopbouw Nederland in 2019, waarbij opgemerkt moet worden dat in de telling van het CBS de categorie 0-17 jaar niet geteld wordt. Hier is het aandeel 0-19 weergegeven in de grafiek.

- De gemeentelijke prognose gaat uit van een woningontwikkeling van 262 woningen tot 2024, hiervan worden er naar verwachting circa 200 in Den Hoorn gerealiseerd. Op basis van een gemiddelde woningbezetting van 2,48[8] in de gemeente Midden-Delfland brengt dit een verwachte inwonersgroei in Den Hoorn van circa 500 met zich mee. De gemeente verwacht op de langere termijn (tot 2030) nog eens 100 woningen te realiseren in Den Hoorn waarmee de verwachting is dat het aantal inwoners van Den Hoorn met nog eens 240, tot circa 8.900 inwoners, zal stijgen. Er wordt geen autonome groei van het aantal inwoners per huishouden verwacht.
- Uit de prognose blijkt dat de leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente de komende jaren niet zal veranderen. Op basis hiervan is de verwachting dat ook de leeftijdsopbouw in Den Hoorn niet zal wijzigen.
- Het CBS heeft lange termijn prognose (tot 2050). Deze prognose laat een stabilisatie van het aantal inwoners van Midden-Delfland zien.

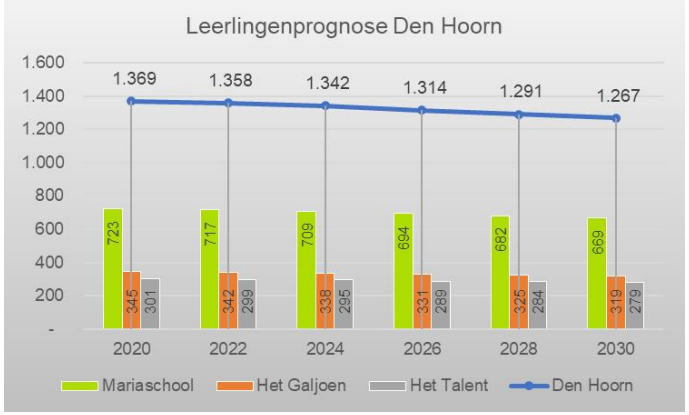
In bijlage 3 zijn de uitgebreide demografische gegevens van zowel de gemeente als CBS Statline opgenomen.

5.1.3 Leerlingenprognose

Naast de bevolkingsontwikkeling geeft de leerlingenprognose belangrijke informatie als het gaat om het verwachte gebruik van de binnensportaccommodaties. De ontwikkeling van de leerlingenaantallen geeft aan hoe het bewegingsonderwijs zich in de aankomende jaren ontwikkelt en welke sportvoorzieningen nodig zijn om bewegingsonderwijs te kunnen blijven faciliteren. Figuur 8 geeft inzicht in de ontwikkeling van het aantal leerlingen in het primair onderwijs in Den Hoorn opgenomen[9]. De prognose is gebaseerd op de ontwikkeling van de basisgeneratie in het verzorgingsgebied van de scholen (zie Tabel 10). Hierin is ook de ontwikkeling van de wijk Delft Voordijkshoorn meegenomen. Het is bekend dat een deel van de leerlingen van de scholen in Den Hoorn uit Delft en Rijswijk-Buiten komen.

Het primair onderwijs laat een daling van het aantal leerlingen (-7,5%) zien in de periode tot 2030. Deze prognose is wijkt af de in lijn met de gemeentebrede prognose waarin juist een lichte stijging van het aantal kinderen (0-17 jaar) wordt verwacht. Op basis van de leerlingenprognose is de verwachting dat de behoefte aan ruimte voor bewegingsonderwijs in Den Hoorn de komende jaren gelijk zal blijven. De gemeente is op dit moment in gesprek met de gemeenten Delft en Rijswijk om afspraken te maken over de toestroom van leerlingen uit buurgemeenten. Er is nog niet bekend welke consequenties dit voor de scholen in Den Hoorn zal hebben en in vervolg daarop op de behoefte aan zaalruimte voor bewegingsonderwijs.

Den Hoorn beschikt op dit moment over 4 zaaldelen voor bewegingsonderwijs (2 in Het Lint en 2 in De Hoornbloem). Zelfs met een eventuele toekomstige toename van het aantal klokuren vanuit de basisscholen is dit voldoende capaciteit om in de behoefte te kunnen blijven voorzien.



Figuur 8: Leerlingenprognose Den Hoorn

Tabel 10: Ontwikkeling basisgeneratie Den Hoorn

	2020	2022	2024	2026	2028	2030
Den Hoorn						
0 - 3 jaar	425	437	440	450	457	469
4 - 12 jaar	961	1.001	978	964	944	935
Delft Voordijkshoorn						
0 - 3 jaar	578	580	563	541	518	292
4 - 12 jaar	1.249	1.277	1.258	1.239	1.219	1.189

[8] Bron: Demografische gegevens gemeente Midden-Delfland
[9] Bron: Leerlingenprognoses en Ruimtebehoefte Basisonderwijs Gemeente Midden-Delfland 2017-2034, Planning Verband Groningen, januari 2016

5.2 Trends en ontwikkelingen

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de behoefte aan en het gebruik van sociaal-maatschappelijke accommodaties en eerstelijnsvoorzieningen.

5.2.1 Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen

De belangrijkste sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zijn:

- Op het gebied van vrijetijdsbesteding ondernemen mensen meer activiteiten in een korter tijdsbestek dan voorheen. Zowel de inhoud van activiteiten als de daaruit voortvloeiende sociale contacten worden oppervlakkiger. In het verlengde van de zogenaamde 'zapcultuur' ondervindt sportbeoefening in verenigingsverband steeds meer concurrentie van televisie, sociale media en online games.
- Vanwege de toegenomen mobiliteit zijn mensen in de regel in staat en bereid langer te reizen voor hun vrijetijdsbesteding. Hierdoor worden inwoners steeds minder afhankelijk van hun wijk/kern. Dit kan betekenen dat bepaalde voorzieningen in een wijk een groter verzorgingsgebied krijgen. Het kan ook betekenen dat voorzieningen steeds minder bezocht worden omdat inwoners hun vertier zoeken buiten de eigen wijk. Dit geldt in mindere mate voor (jonge) kinderen en senioren.
- Gebruikers van maatschappelijke accommodaties stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit en uitstraling van accommodaties en verenigingen.

Trends en ontwikkelingen binnensport

- De binnensporten staan landelijk al langere tijd onder druk. De afgelopen periode hebben binnensporten als volleybal, gymnastiek, handbal en korfbal zich weten te stabiliseren. De populariteit van badminton neemt nog steeds af, basketbal is het afgelopen jaar na een daling weer gegroeid.
- De aandacht voor gezond leven en bewegen blijft onverminderd groot, hetgeen een positieve stimulans betekent voor sport en bewegen. Vooral 55-plussers blijken vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten dan in het verleden.
- De ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse samenleving is een feit. Dit vormt een bedreiging voor sportverenigingen die zich vooral concentreren op de jeugd en biedt tegelijkertijd kansen voor hen die aantrekkelijke programma's en activiteiten kunnen bieden voor senioren.
- Het bewegingsonderwijs kan gezien worden als onderdeel van de sportparticipatie. Momenteel geldt dat leerlingen in de regel 2 klokuren gym krijgen, waarbij landelijk discussie plaatsvindt over uitbreiding naar 3 klokuren. Vooralsnog is er beperkt (politiek) draagvlak voor een dergelijke maatregel. Niet in de laatste plaats vanwege de extra capaciteitsbehoefte aan binnensportaccommodaties en de daarmee samenhangende financiële consequenties. Alternatief is dat gezocht wordt naar mogelijkheden om het bewegingsonderwijs voor een deel aan te bieden in andere voorzieningen. De buitensportaccommodaties zijn zo'n alternatief.

Trends en ontwikkelingen dorpshuizen / zalencentra

- De exploitatie van dorpshuizen en zalencentra staat landelijk gezien steeds meer onder druk. Een toenemend aantal exploitanten is niet meer in staat om de exploitatie rond te krijgen. In het verleden werden er onder andere veel feesten en partijen georganiseerd in dergelijke voorzieningen. Met name jongeren blijken inmiddels andere eisen te stellen aan de locatie voor bijvoorbeeld een bruiloft of een feest. Ook wordt strenger toegezien op mogelijke oneerlijke concurrentie (vanwege zogenaamde para-commerciële activiteiten) met de reguliere horeca. De meer commerciële verhuur was in het verleden vaak de kurk waarop de exploitatie van een zalencentrum dreef.
- De toenemende wet- en regelgeving en de afnemende mogelijkheid een beroep te doen op vrijwilligers zijn factoren die een negatieve invloed kunnen hebben op het exploitatieresultaat van dergelijke maatschappelijke voorzieningen.
- De mate waarin gebruik gemaakt wordt van dorpshuizen voor sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten (waaronder de ontmoetingsfunctie) verschilt sterk per lokale situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat, ondanks de vergrijzing die landelijk (en met name in kleinere plattelandsgemeenten) optreedt, een afname kan worden geconstateerd van het gebruik van dorpshuizen en zalencentra. Dit komt onder andere doordat ouderen steeds actiever blijven en minder afhankelijk zijn van maatschappelijke verbanden binnen het eigen dorp en lokaal aangeboden sociaal-culturele activiteiten. Hier staat tegenover dat vanuit ontwikkelingen als de Wet Maatschappelijke Ondersteuning de behoefte aan zaalruimte toeneemt.

Trends en ontwikkelingen eerstelijnszorg[10]

- De rol van de eerstelijnszorgverlener veranderd. Vroeger was de huisarts één van de notabelen van het dorp. Tegenwoordig zijn patiënten goed voorbereid en weten wat ze willen. Samen wordt gezocht naar een antwoord op de gezondheidsvraag. In 2030 doen wij zelf de diagnostiek en gebruiken beslisondersteunende systemen. We consulteren virtueel een zorgprofessional op het moment dat het ons past. De zorgprofessional helpt ons op ons verzoek bij het interpreteren van de data.
- De focus ligt op vitaliteit en samenwerken. Nog niet zo lang geleden bepaalde de huisarts of we een recept voor paracetamol kregen en een verwijzing voor behandeling van de fysiotherapeut. Momenteel werken zorgprofessionals steeds meer vanuit de triple aim gedachte: tevreden klanten, lagere zorgkosten, betere zorg. Zo zien we meer specialisten in de huisartsenpraktijk en kunnen we zonder verwijzing naar de diëtist of fysiotherapeut. Gezondheid en vitaliteit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel zorgprofessionals als van onderwijs, werkgevers, ervaringsdeskundigen, vrijwilligersorganisaties en overheden.
- Verplaatsing van zorg: zorg dicht bij huis en substitutie van zorg krijgen steeds overtuigender vorm. Voor de eerstelijnszorg blijven deze bewegingen ook de komende jaren zeer relevant. Maatregelen om zorg van de tweede naar de eerste lijn te verplaatsen en de eigen verantwoordelijkheid van mensen te vergroten, zijn al jaren geleden ingezet door de overheid. Dit beleid is gedeeltelijk ingegeven vanuit financiële overwegingen.
  Het streven is om een groot deel van de aanvullende diagnostiek, die nu nog vaak in het ziekenhuis gedaan wordt, te verplaatsen naar de huisarts en de thuissituatie.
  Verder zien we intensievere samenwerkingsvormen tussen huisartsen en ziekenhuizen om op die manier onnodige verwijzingen naar de tweede lijn te voorkomen. Naast ziekenhuiszorg zullen huisartsenpraktijken in toenemende mate– samen met ggz-organisaties – aan de slag gaan met veelvoorkomende problemen in het ggz-domein, zoals angst, depressie, verslaving en burn-out.
- Technologie is vanzelfsprekend. Met name technologie voor zorg thuis en zelfdiagnostiek zijn belangrijk. In toenemende mate kunnen patiënten hun gezondheid zelf meten met allerlei apps, wearables, en sensoren. Wanneer deze 'zelfgemeten' gegevens in de toekomst ook nog in patiëntendossiers ingevoegd gaan worden, zullen zorgprofessionals veel meer op afstand (onafhankelijk van plaats en tijd) met patiënten communiceren en deze adviseren. Techniek kan ook ingezet worden om patiënten voorlichting te geven, onder andere met behulp van virtual reality. Blockchain-technologie tot slot biedt kansen om een groot deel van de administratielast te verlagen én de patiënt regie te geven over zijn of haar zorggegevens.
- De werkdruk neemt toe: Door het overnemen van taken uit de tweede lijn, door toename van het aantal en de complexiteit van patiënten, en door het aangaan van samenwerkingsverbanden neemt de werkdruk in de eerste lijn toe.
- Het aantal huisartsen stijgt gemiddeld met 1,5% per jaar.

5.3 Lokale ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de lokale ontwikkelingen op het gebied van beleid en ruimtelijke plannen toegelicht.

Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Duurzaam vooruit!' heeft de gemeente de volgende ambities voor de komende periode opgenomen:

- Cultuur en sport verbinden. In Midden-Delfland is een sterke sociale cohesie. De vele activiteiten, initiatieven en evenementen die worden georganiseerd, zorgen voor verbinding. De gemeente (onder-)steunt deze initiatieven en wil daarom nieuwe inwoners stimuleren om deel te nemen aan het verenigingsleven om op deze manier bij te dragen aan de vitaliteit van de dorpen.
- Sporten draagt bij aan een gezonde levensstijl en helpt bij het leggen van sociale contacten. Investeren in sport is daarmee ook een investering in de toekomst. De gemeente wil daarom dat sporten voor iedereen toegankelijk is. Ook voor ouderen blijft de gemeente activiteiten organiseren, we trekken de goede lijn hierin door.
- Zorg: het uitgangspunt voor goede zorg is het bieden van een plus. Maatwerk dat verder gaat dan het aanpassen van het product op de ontvanger. De zorg blijft zo dicht mogelijk bij de burger, in hun eigen straat of in ieder geval in de buurt. De verantwoordelijkheid van de zorg ligt bestuurlijk bij de gemeente en in praktische zin bij professionals en personen die dichtbij hen staan.

[10] Bronnen: Toekomst(v)herkenning eerste lijn 2030, InEen 2016; FWG Trendrapport Brancheboekje Eerstelijnszorg, mei 2018.

Centrumplan Den Hoorn

Voor het centrum van Den Hoorn zijn nieuwe plannen ontwikkeld. De gemeente streeft voor het centrum van Den Hoorn naar hoogwaardige kwalitatieve en kwantitatieve detailhandel voor de lange termijn, levendigheid en een vitaal winkelbestand. Het moet een aangenaam, comfortabel en sfeervol winkel- en verblijfsgebied worden voor bewoners en bezoekers.

Het braakliggende terrein tussen de Dijkshoornseweg en de Looksingel wordt herontwikkeld met een supermarkt, ruimte voor aanvullende detailhandel en 9 woningen. Het rommelige en benauwd aanvoelende 'plein' is straks een mooie, lichte ruimte. De verblijfsfunctie van het centrum wordt versterkt en de zichtrelatie met Lookwest benadrukt.

Woningbouwontwikkeling

De gemeente Midden-Delfland heeft in 2010 een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vervolgens uitgewerkt in concrete projecten. De komende jaren is de verwachting dat er in Den Hoorn ongeveer 200 woningen gerealiseerd kunnen worden. Op de langere termijn kunnen hier nog 100 woningen bij komen.

Ontwikkelingen omliggende gemeenten

De gemeente Delft heeft in 2019 een investeringsagenda sportaccommodaties en uitvoeringsplan sport opgesteld. De komende jaren gaat de gemeente Delft investeren in vernieuwing van de sportaccommodaties en sportparken. Deze ontwikkelingen hebben naar verwachting geen gevolgen voor de gebruikers van de accommodaties in Den Hoorn. Voor Sportpark Kerkpolder, inclusief de daar aanwezige sporthal Kerkpolder, wordt het traject voor een gebiedsvisie opgestart, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht om Sportpark Kerkpolder dichter naar de wijk te verplaatsen en eventueel samen te voegen met het ER van Dijk Sportcomplex van de gemeente Midden-Delfland.

5.4 Ontwikkelingen gebruikers

In de enquêtes, interviews en plenaire bijeenkomst zijn de gebruikers van De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum bevraagd op de ambities voor de korte en middellange termijn.

5.4.1 Ontwikkeling verenigingen

Tabel 11 laat de door verenigingen opgegeven ledenontwikkeling (2016-2020) zien en ook de verwachte toekomstige ontwikkeling van verenigingen. Alle verenigingen laten een stabiel ledenbestand zien en verwachten voor de toekomst geen substantiële verandering in de ledenaantallen. Alleen korfbalvereniging CKV DES en Wdance verwachten in de komende jaren te groeien. DES als gevolg van en Wdance ziet mogelijkheden om een extra dansgroep te starten.

Tabel 11: Ledenontwikkelingen verenigingen 2016-2020

Vereniging	Ledenontwikkeling					
	2016	2017	2018	2019	2020	Toekomst
BC Den Hoorn	50	54	52	50	50	stabiel
DNA	6	7	7	7	7	stabiel
CKV DES	190	188	188	160	171	groei
VVV	251	270	287	271	281	stabiel
Wdance	82	94	92	91	96	groei
Biljart	45	45	45	45	45	stabiel

CKV DES geeft aan dat zij de mogelijkheid zouden willen onderzoeken om de vereniging naar Den Hoorn te verplaatsten (inclusief de buitenvelden). DES maakt op dit moment gebruik van verschillende accommodaties in Delft en voor haar wedstrijden maakt zij gebruik van De Hoornbloem. De vereniging ziet potentie om in Den Hoorn te kunnen groeien

Wdance verwacht te kunnen groeien door het starten van een nieuwe groep voor danslessen voor ouderen (65+). Op dit momenten worden vooral workshops (kortdurende cursussen van 8 weken) voor ouderen georganiseerd. Wdance ziet mogelijkheden om een structurele les toe te voegen aan de programmering. Het gaat dan om 1 uur per week extra.

VVV Delta verwacht een stabiel ledental de komende jaren. De vereniging is ontstaan vanuit een fusie tussen een Hoornse volleybalvereniging VVV en een Delftse volleybalvereniging Delta. De hoofdlocatie van de vereniging is sporthal Kerkpolder. De vereniging geeft aan dat het tarief voor huur van een sporthal in Delft aanzienlijk lager ligt dan in

Den Hoorn[11]. Als er ruimte vrij komt in een Delftse accommodatie ziet de vereniging zich genoodzaakt om het gebruik in De Hoornbloem te verplaatsen naar Delft.

Voor het toekomstig gebruik van de accommodatie verwachten de overige verenigingen geen veranderingen. Een deel van de verenigingen heeft wel aangegeven dat zij in de zomerperiode het gebruik van de accommodatie zouden willen continueren. In afstemming met de exploitant Optisport wordt gekeken welke mogelijkheden hiervoor zijn.

5.4.2 Ontwikkeling gebruik zalencentrum

Optisport geeft aan de komende jaren geen substantiële verandering in het gebruik van het zalencentrum te verwachten. Na een paar moeilijke jaren ziet de exploitant dat het gebruik voor feesten en partijen en vergaderingen wat is toegenomen. Dit komt onder andere doordat Optisport het horecabeleid heeft aangepast, er bestaat niet langer de verplichting om gebruik te maken van de horeca en catering in de Hoornbloem. Ook de mogelijkheden om met een evenementenbureau de locatie volledig in thema aan te kleden maakt dat de Hoornbloem nog steeds hiervoor gebruikt wordt. Het gebruik overdag is beperkt, hier is veel ruimte maar deze blijkt moeilijk te vullen.

5.4.3 Ontwikkeling gebruikers Gezondheidscentrum

De gebruikers van het Gezondheidscentrum verwachten de komende jaren de volgende ontwikkelingen:

- De huisartsen verwachten dat er de komende jaren meer specialistische zorg naar de eerstelijn verplaatst zullen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat huisartsen zelf kleine chirurgische ingrepen gaan doen en/of er specialisten in de praktijk spreekuur zullen houden. De behoefte aan goed geoutilleerde behandelkamers zal daardoor toenemen.
- De behoefte aan goede en state of the art ICT-voorzieningen om in te kunnen spelen op de technologische ontwikkelingen voor het houden van telefonische consulten.
- De logopediepraktijk heeft organisatorisch ruimte voor uitbreiding van het aantal cliënten Als hiervoor ook ruimte beschikbaar is kan de praktijk meegroeien met de behoefte aan logopedie in Den Hoorn.

5.5 Te verwachte knelpunten als gevolg van ontwikkelingen

Op basis van de in voorgaande paragrafen omschreven trends en ontwikkelingen kunnen de volgende knelpunten ontstaan in het gebruik van De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum op de korte en middellange termijn.

5.5.1 De Hoornbloem

De demografische ontwikkeling in Den Hoorn zal naar verwachting geen substantieel effect hebben op de behoefte aan gymzalen voor het bewegingsonderwijs. Ook vanuit de sportverenigingen wordt geen uitbreiding van de behoefte aan zaaluren in de sporthal verwacht. Dit met uitzondering van korfbalvereniging CVK DES die de wens heeft neergelegd om te verhuizen naar Den Hoorn met haar trainingen. De aanvullende behoefte aan trainingsuren die hiermee samenhangt (20 uur per week, gedurende 16 weken per jaar) kan vooralsnog niet ingevuld worden in De Hoornbloem.

Voor het zalencentrum wordt geen verandering in behoefte aan zaalruimte verwacht. De huidige bezetting van de zalen is matig en biedt in de huidige opzet voldoende ruimte voor aanvullende accommodaties. Sociaal-maatschappelijke activiteiten voor onder andere ouderen blijven nu en in de toekomst belangrijk voor het sociale netwerk van deze doelgroep. Activiteiten als biljarten, meer bewegen voor ouderen en ruimte voor ontmoeting voorzien in een behoefte van deze doelgroep.

5.5.2 Gezondheidscentrum

De verwachting is dat de behoefte aan eerstelijnsvoorzieningen in Den Hoorn de komende jaren licht zal stijgen. Dit komt onder andere door de lichte toename van het aantal inwoners. Door een toename van het takenpakket van huisartsen en de behoefte van huisartsen om meer in deeltijd te gaan werken zal naar verwachting het ruimtetekort verder toenemen.

[11] Het uurtarief voor gebruik van sporthal Kerkpolder bedraagt in 2020 € 62,35 (bron: www.kerkpolder.nl). Gemeente Delft hanteert in 2020 voor Sporthal Buitenhof een tarief van € 62,35 per uur voor de volledige sporthal (bron: www.delft.nl). Het uurtarief voor gebruik van sporthal De Hoornbloem bedraagt in 2020 € 71,25 (bron: Optisport).

6. Toekomstig voorzieningenniveau

Op basis van het huidige voorzieningenniveau in Den Hoorn, de knelpunten vanuit het huidige gebruik en de trends en ontwikkelingen wordt de behoefte aan voorzieningen op de korte termijn (2025) en middellange termijn (2030) bepaald. Dit gebeurt onder andere op basis van normen, richtlijnen en kengetallen.

6.1 Normen, richtlijnen en kengetallen

Voor het bepalen van de huidige en toekomstige behoefte aan voorzieningen is gebruik gemaakt van de volgende normen, richtlijnen en kengetallen.

Sportaccommodaties

Landelijke normen voor de aanwezigheid van binnensportaccommodaties ontbreken. Wel kunnen er kengetallen (richtlijn) gehanteerd worden voor de aanwezigheid van sportvoorzieningen per inwoner, bijvoorbeeld de planningsnorm voor een sporthal bedraagt één per 15.000 tot 20.000 inwoners. Dit kengetal betreft een indicatie waarbij de nuance aangegeven moet worden dat het gebruik en de behoefte van binnensportaccommodaties ook sterk afhankelijk is van de omvang en ambities van lokale binnensportverenigingen. Alleen uitgaan van kengetallen doet geen recht aan de specifieke situatie van de gemeente Midden-Delfland.

De behoefte aan gymzalen is afhankelijk van het bewegingsonderwijs. Gymnastieklokalen die uitsluitend voor bewegingsonderwijs worden gebruikt, kunnen per jaar een totale benutting hebben van niet meer dan 26 klokuren per week voor het basisonderwijs en niet meer dan 35 klokuren voor het voortgezet onderwijs.

De VNG hanteert een stichtingsnorm voor sporthal van een minimale benutting door bewegingsonderwijs en verenigingssport van in totaal 1.600 uur per jaar.

Sociaal-culturele voorzieningen

Er bestaan geen landelijke normen voor ruimten voor sociaal-culturele activiteiten of dorpshuizen. Stedelijke gemeenten gaan soms uit van één buurthuis per 8.000 inwoners of één wijkcentrum per 20.000 inwoners. In landelijke gebieden komen dorpshuizen frequenter voor, maar deze zijn over het algemeen kleiner van omvang. Indicatief wordt voor landelijk gemiddeld uitgegaan van 0,12 dorpshuis per 1.000 inwoners[12].

Eerstelijnsvoorzieningen

Hoewel er geen landelijke normen voor de behoefte aan eerstelijnsvoorzieningen zijn, is het op basis van branchegegevens en onderzoeken[13] mogelijk een aantal richtlijnen te hanteren. Deze zijn samengevat weergegeven in Tabel 12.

Tabel 12: Richtlijnen voor behoefte eerstelijnsvoorzieningen

	Omvang	m²	
Huisarts	0,55 fte	56 m²	per 1.000 inwoners
Apotheek	0,13	31 m²	per 1.000 inwoners
JGZ/consultatiebureau	1,30	195 m²	per 1.000 0-4 jarigen
Tandarts	0,51 fte	57 m²	per 1.000 inwoners

6.2 Toekomstig voorzieningenniveau Den Hoorn

Voor het bepalen van het toekomstig voorzieningenniveau worden onder andere kengetallen per 1.000 inwoners en per 1.000 0-4 jarigen gehanteerd. In § 5.1 is op basis van het huidig inwoneraantal van Den Hoorn (8.245 op 1 januari 2020), de woningontwikkeling in de komende jaren en de bevolkingsprognose van de gemeente Midden-Delfland het verwachte inwonersaantal van Den Hoorn bepaald. Dit resulteert in de volgende prognose:

- Inwoners in 2025 8.750 (+6% t.o.v. 2020);
- Inwoners in 2030 8.990 (+2,8% t.o.v. 2025).

Om het verwachte aantal 0 tot 4 jarigen in Den Hoorn (347 op 1 januari 2020) te bepalen is uitgegaan van de prognose van de basisgeneratie zoals opgenomen in de leerlingenprognose. Dit resulteert in onderstaande verwachte aantallen. Hierbij dient te worden

[12] Bron: Kennisbank voorzieningenscan, Stipo
[13] Bronnen: Kennisbank voorzieningenscan, Stipo; www.volksgezondheidszorg.info

opgemerkt dat het werkelijke aantal in 2020 (347) beduidend lager is dan het in de leerlingenprognose verwachte aantal in 2020 (425).

- 0 tot 4 jarigen in 2025 443;
- 0 tot 4 jarigen in 2030 469.

Dit resulteert in het toekomstig voorzieningenniveau als opgenomen in Tabel 13. In de navolgende paragrafen wordt een nadere onderbouwing en toelichting gegeven op de verschillende voorzieningen.

Tabel 13: Toekomstig voorzieningenniveau Den Hoorn

Voorzieningenniveau Den Hoorn		Huidig gebruik	Toekomstige behoefte		
			2020	2025	2030
Sport	m² no	1.750	1.750	1.750	1.750
	functionaliteit		Sporthal en sportzaal (horeca zie sociaal-cultureel)		
Sociaal-cultureel	m² no	740	500	500	500
	functionaliteit		Twee zalen en horecaruimte		
Eerste-lijnszorg	m²	910	1.000	1.060	1.080
	functionaliteit		Huisarts, tandarts, apotheek, maatschappelijk werk, wijkverpleegkundige en logopedie		
Overige	m²	329	310	310	310
	functionaliteit		Dagdeelverhuur, JGZ en prenataal centrum		
Totaal		**3.729**	**3.560**	**3.620**	**3.640**

Uit Tabel 13 blijkt dat de totale ruimtebehoefte van voorzieningen in Den Hoorn de komende jaren in totaal licht zal stijgen. Waarbij tevens geconstateerd wordt dat een aantal voorzieningen op dit moment ruim gehuisvest zijn en met name de eerstelijnszorgvoorzieningen kampen met ruimtegebrek.

6.2.1 Behoefte sportvoorzieningen

Het huidige gebruik van de sportvoorzieningen in Den Hoorn (sporthal De Hoornbloem en sportzaal Het Lint) is goed. Op basis van de demografische ontwikkeling en leerlingenprognoses is de verwachting dat de behoefte aan ruimte voor bewegingsonderwijs niet substantieel zal toenemen. Daarbij komt dat er in sporthal De Hoornbloem overdag vooral gebruik vanuit VO-scholen uit Delft is. Door eventuele toekomstige aanvullende behoefte vanuit de Hoornse PO-scholen voorrang te geven op gebruik vanuit de regio, kan geconstateerd worden dat er voldoende ruimte is voor bewegingsonderwijs.
De behoefte vanuit sportverenigingen zal naar verwachting niet ingrijpend veranderen. Alleen in de uitbreidingsbehoefte in de sporthal van CKV DES kan niet worden voorzien. Het ligt niet in lijn der verwachting dat de gemeente Midden-Delfland een nieuwe accommodatie gaat realiseren om in deze (op jaarbasis beperkte) behoefte te voorzien.

Dit betekent dat de toekomstige behoefte aan sportvoorzieningen voor bewegingsonderwijs en verenigingen constant zal blijven. Dit resulteert in de volgende toekomstige capaciteit:

Tabel 14: Toekomstige capaciteit sportvoorzieningen

Sport	2020		2025		2030	
	aantal	m² no	aantal	m² no	aantal	m² no
Sporthal (24x44)	1	1.056	1	1.056	1	1.056
Sportzaal (26x27)	1	700	1	700	1	700
Totaal sportruimte		**1.756**	**1**	**1.756**	**1**	**1.756**

6.2.2 Behoefte sociaal-culturele voorzieningen

Op basis van de uitkomsten van onderhavig onderzoek is geconstateerd dat de huidige capaciteit van sociaal-culturele ruimte in Den Hoorn groter is dan de behoefte. Het structurele gebruik van de zalen is (zeer) beperkt en wordt onder andere op peil gehouden door de permanente verhuur aan een aantal (deels commerciële) partijen. Het incidentele gebruik is redelijk maar leidt vooralsnog niet tot een goede bezetting van de zalen.

Gelet op het structurele gebruik door maatschappelijke verenigingen en organisaties en het incidentele gebruik van met name zaal 1 en 2 constateren wij dat in de huidige en toekomstige situatie kan worden volstaan met deze twee zalen (gezamenlijk 240 m²). De zalen 1 en 2 in De Hoornbloem kunnen tevens samengevoegd worden tot een grote (feest)zaal. De horeca vormt een belangrijk deel van De Hoornbloem en wordt zeker door de structurele gebruikers van de zalen en de sporthal als toegevoegde waarde gezien. Ook voor de exploitant is de horecavoorziening onmisbaar als inkomstenbron. De horecaruimte heeft een afmeting van circa 260 m².

Op basis van de in § 6.1 gepresenteerde richtlijn kan worden geconstateerd dat één voorziening voor sociaal-culturele activiteiten passend is bij het huidig en toekomstig inwoners-aantal in Den Hoorn. Dit resulteert in de volgende toekomstige capaciteit:

Tabel 15: Toekomstige capaciteit sociaal-culturele voorzieningen

Sociaal-cultureel	2020		2025		2030	
	aantal	m² no	aantal	m² no	aantal	m² no
Zalen	2	240	2	240	2	240
Horeca	1	160	1	160	1	160
Totaal sociaal cultureel		**500**		**500**		**500**

Het verminderen van het aantal zalen voor sociaal-culturele activiteiten kan gevolgen hebben voor het incidentele gebruik. In de huidige situatie komt het voor dat op momenten (met name 's avonds) meer dan twee zalen gelijktijdig gebruikt worden. In de toekomstige situatie zal daardoor bij het inroosteren activiteiten meer verspreid over de week moeten plaatsvinden dan in de huidige situatie het geval is.

6.2.3 Behoefte eerstelijnsvoorzieningen

In § 4.4 is geconstateerd dat een aantal aanbieders van eerstelijnszorg knelpunten ervaart in de huisvesting. Om de toekomstige behoefte aan eerstelijnsvoorzieningen te bepalen is gekeken naar zowel de opgave van de gebruikers van het gezondheidscentrum, de behoefte op basis van richtlijnen en de trends en ontwikkelingen.

De behoefte aan ruimte voor huisartsen en de apotheek is bepaald op basis van alle inwoners in Den Hoorn. Er zijn, naast de 2 praktijken in het gezondheidscentrum, geen andere huisartsenpraktijken in Den Hoorn. Voor de tandarts ligt dit anders. In Den Hoorn zijn twee praktijken, één in het gezondheidscentrum en één elders in het dorp. Daarom is voor de toekomstige behoefte alleen uitgegaan van de tandartspraktijk in het gezondheidscentrum.

De behoefte aan ruimte voor maatschappelijk werk, de wijkverpleegkundige en logopedie is bepaald op basis van de input vanuit enquêtes, interviews en de trends en ontwikkelingen.

Dit resulteert in de volgende toekomstige capaciteit:

Tabel 16: Behoefte eerstelijnsvoorzieningen

Eerstelijnsvoorzieningen		huidig gebruik	Behoefte o.b.v. richtlijnen		
			2020	2025	2030
Huisarts	fte	4,2	4,54	4,81	4,94
	m²	327	462	490	503
Apotheek	aantal	1,0	1,07	1,14	1,17
	m²	300	256	271	279
Tandarts gezond-heidscentrum	fte	1,0	1,0	1,0	1,0
	m²	130	130	130	130
Maatschappelijk werk		45	45	45	45
Wijkverpleegkundige		80	80	80	80
Logopedie		28	28	44	44
Totaal eerstelijns		**910**	**1.001**	**1.060**	**1.081**

De huisartspraktijken hebben eerder een indicatie gegeven van de gezamenlijk ruimtebehoefte om de knelpunten op korte termijn op te kunnen lossen. Deze opgegeven behoefte is in lijn met de behoefte op basis van de normen.

6.2.4 Behoefte overige voorzieningen

Het gezondheidscentrum huisvest, naast eerstelijnszorg, ook een aantal overige zorg gerelateerde functies. De toekomstige behoefte voor de ruimte voor de jeugd gezondheidszorg is gebaseerd op de norm van 1,3 consultatiebureau per 1.000 0-4 jarigen en 195 m² bvo per consultatiebureau. Hoewel er normatief behoefte aan minder dan 1 consultatiebureau zal het in de praktijk niet voorkomen dat er bijvoorbeeld 0,6 voorziening zal worden gerealiseerd. Daarom is uitgegaan van 1 locatie met een afmeting van 195 m².

De ruimtebehoefte voor dagdeelverhuur en het prenataalcentrum is gebaseerd op de input uit enquête, interview en trends en ontwikkelingen.

Dit resulteert in de volgende toekomstige capaciteit:

Tabel 17: Behoefte overige voorzieningen

Overig voorzieningen		Huidig gebruik	Toekomstige behoefte		
			2020	2025	2030
JGZ	aantal	1,0	0,45	0,58	0,61
	m²	227	195	195	195
Dagdeelverhuur		12	24	24	24
Prenataal centrum		90	90	90	90
Totaal overige voorzieningen		**329**	**309**	**309**	**309**

6.3 Beantwoording onderzoeksvraag

In paragraaf 1.1 is de volgende onderzoeksvraag gesteld:

"Is het huidige voorzieningenniveau voldoende om de vitaliteit in de dorpskern van Den Hoorn te waarborgen, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, trends, de reeds bekende/gewenste woningbouwplannen en ontwikkelingen bij buurgemeenten? Het gaat daarbij om voorzieningen op het gebied van sport en sociaal-culturele en (para)medische en eerstelijnszorgvoorzieningen."

In voorgaande hoofdstukken is een uitgebreide analyse van de aanwezige voorzieningen in Den Hoorn gepresenteerd, zijn knelpunten en trends en ontwikkelingen gepresenteerd. Op basis hiervan kan worden geconstateerd dat de huidige in Den Hoorn aanwezige voorzieningen in soort voorzieningen voldoende is om de vitaliteit in de dorpskern van Den Hoorn te waarborgen. Het dorp beschikt over sportaccommodaties voor bewegingsonderwijs en verenigingen, een zalencentrum voor sociaal-culturele activiteiten en feestelijkheden en een gezondheidscentrum waarin de belangrijkste eerstelijnsvoorzieningen gehuisvest zijn. In de interviews en enquêtes hebben betrokkenen aangegeven dat er voldoende voorzieningen aanwezig en er geen specifieke voorzieningen ontbreken.

Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie doen zich een aantal knelpunten voor in met name de huisvestingsbehoefte van de huisartsenpraktijken. Op dit momenten kampen de praktijken al met een tekort aan ruimte en dit tekort zal naar verwachting als gevolg van de verdere intensivering van de huisartsenzorg verder toenemen.

Met betrekking tot de ruimte voor sociaal-culturele activiteiten is geconstateerd dat hier een overcapaciteit bestaat en in de toekomst met minder zaalcapaciteit voorzien ksn worden in de behoefte in Den Hoorn.

In het volgende hoofdstuk worden twee scenario's uitgewerkt waarmee een toekomstbestendig voorzieningenniveau in Den Hoorn kan worden geaccommodeerd.

7. Scenario's

In hoofdstuk 6 is de verwachte toekomstige behoefte en capaciteit aan voorzieningen in Den Hoorn gepresenteerd. In dit hoofdstuk wordt een tweetal oplossingsrichtingen gepresenteerd om de knelpunten in de bestaande situatie op te lossen en in de toekomstige behoefte op de korte en middellange termijn te voorzien. In de scenario's worden suggesties voor het verplaatsen van gebruikers binnen de gebouwen gedaan alsmede verplaatsing naar een ander gebouw. In het kader van dit onderzoek zijn deze suggesties niet afgestemd en besproken met de gebruikers en in geval van het Gezondheidscentrum de eigenaar Wonen Midden-Delfland. Om de haalbaarheid van de scenario's te toetsen adviseren wij deze zorgvuldig af te stemmen met de gebruikers en huurders.

7.1 Scenario 1: nieuwbouw

Het eerste scenario gaat uit van nieuwbouw van de benodigde voorzieningen in een nieuwbouwvolume. Er wordt dus uitgegaan van volledige vervanging van zowel De Hoornbloem als het Gezondheidscentrum in een nieuw gebouw. Op basis van het in hoofdstuk 6 gepresenteerde voorzieningenniveau resulteert dit in een nieuwbouw van circa 3.450 m² nuttig oppervlak. Rekenend met een bemiddelde no/bvo verhouding van 1,35 komt dit overeen met circa 4.650 m² bruto vloeroppervlak.

Tabel 18: Indicatieve ruimtebehoefte scenario 1 nieuwbouwvariant

Ruimtebehoefte	m² NO	verhouding NO/BVO	m² BVO
Entree + horeca	300	1,35	405
Sporthal	1.450	1,35	1.960
Sociaal-culturele ruimte	260	1,35	350
Eerstelijnsvoorzieningen	1.100	1,35	1.485
Overige voorzieningen	300	1,35	405
Overige ruimten	30	1,35	40
Totaal	**3.440 m² NO**	**1,35**	**4.645 m² BVO**

7.2 Scenario 2: inpassing bestaande gebouwen

In het tweede scenario worden de voorzieningen ingepast in De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum. Voorstel is om het Gezondheidscentrum te gebruiken voor de eerstelijnszorgvoorzieningen en de Hoornbloem voor de sport- sociaal-culturele en overige voorzieningen. Hiervoor is gekozen omdat de grootste knelpunten bestaan bij de eerstelijnsvoorzieningen, met name de huisartsen.

Bij het uitwerken van dit scenario en de voorgestelde verschuiving van functies / aanpassing van de gebouwen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Waar mogelijk blijven gebruikers op dezelfde plek gehuisvest als in de huidige situatie het geval is.
- Ruimten met specifieke (technische) voorzieningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd, denk hierbij aan de behandelkamers van de tandarts en de recepteerruimte van de apotheek.
- Als een gebruiker meerdere ruimten in gebruik heeft dan zijn deze zoveel mogelijk aangrenzend gesitueerd.
- In de nabijheid van spreek- en behandelkamers is voldoende wachtruimte voor bezoekers / patiënten.
- De huidige indeling en structuur van de gebouwen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd.

Voor de inpassing van de functies is de volgende ruimtebehoefte gehanteerd:

Tabel 19: Indicatieve ruimtebehoefte scenario 2

Ruimtebehoefte scenario 2		m²	Toelichting
Sport	Sporthal	1.056 m²	24x44 meter
Sociaal-cultureel	Zalen	240 m²	2 koppelbare zalen
	Horeca	160 m²	Centraal, ook te gebruiken door sporthal
Eerste-lijnszorg	Apotheek	300 m²	Huidige ruimte handhaven
	Huisartsen	500 m²	2 praktijken van circa 250 m²
	Tandarts	130 m²	Huidige ruimte handhaven
	Maatschappelijk werk	45 m²	2 spreekkamers
	Wijkverpleegkundige	80 m²	Kantoorruimte
	Logopedie	44 m²	2 spreekkamers

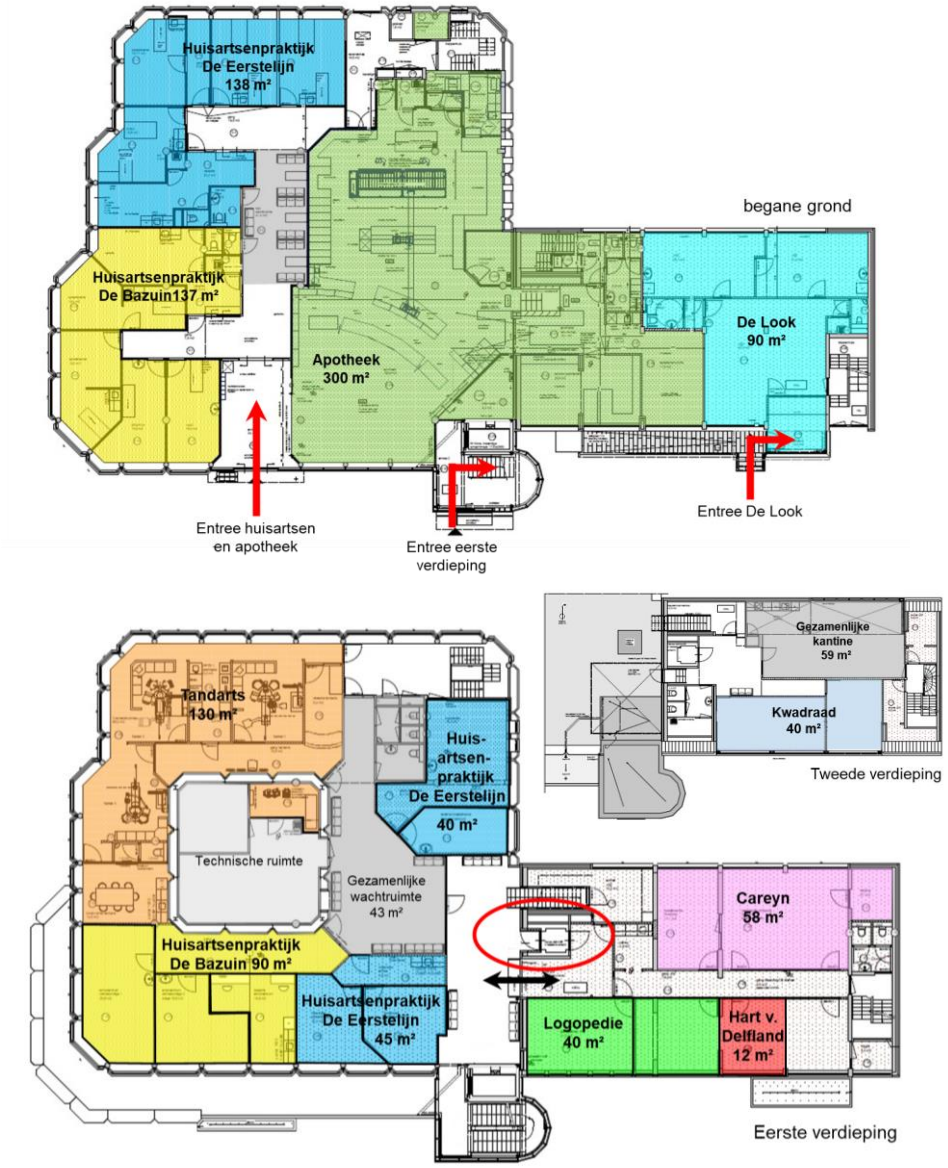
Overig	JGZ	195 m²	100 m² met ontvangstruimte en 2 spreekkamers 95 m² kantoor en opslag
	Dagdeelverhuur	12 m²	1 spreekkamer
	Hart van Delfland	12 m²	1 spreekkamer
	De Look	90 m²	2 behandelkamers en receptie

7.2.1 Aanpassing gezondheidscentrum

Om het ruimtegebrek van de huisartsen op te lossen worden de onderstaande verschuivingen van functies voorgesteld in het gebouw voorgesteld. Voor het goed kunnen werken binnen de huisartsenpraktijken is het belangrijk dat er zoveel mogelijk verbinding is tussen de verschillende ruimten in de praktijken. Daarom wordt voorgesteld om de ruimten van De Look, Kwadraad, Logopedie Klaver 4 en dagdeelverhuur geschikt te maken voor de beide huisartsenpraktijken. Hiermee kan de volgende aanvullende ruimte gerealiseerd worden:

- De Bazuin: 3 spreek- en behandelkamers, totaal circa 90 m²;
- De Eerstelijn: 4 spreek- en behandelkamers, totaal circa 95 m²;
- De wachtruimte op de 1e verdieping wordt gebruikt door de huisartsen en de tandarts.

De vleugel in het gebouw waar nu o.a. JGZ en Careyn gehuisvest zijn, moet beter ontsloten worden vanaf de 1e verdieping. Dit kan door het maken van een verbinding vanaf de entreegang naar deze vleugel. Onderzocht moet worden of de plateaulift naar de 2e verdieping van deze vleugel vervangen kan worden door een volwaardige personenlift.
Op de 1e verdieping kan vervolgens de ruimte voor logopedie Klaver 4 (uitbreiding met 2e spreekkamer) van totaal circa 40 m² gerealiseerd worden, alsmede een eigen spreekkamer voor Hart van Delfland (12 m²). Careyn behoudt de kantoorruimte van 80 m².
Op de 2e verdieping kunnen de spreekkamers van Kwadraad (maatschappelijk werk) ondergebracht worden, totaal circa 40 m². De gezamenlijke kantine / vergaderruimte blijft behouden. De vrijkomende ruimte op de begane grond van JGZ kan gebruikt worden door Prenataalcentrum De Look (circa 100 m²).
Om deze verschuiving van functies mogelijk te maken moet de ruimte van JGZ en de dagdeelverhuur verhuizen naar een andere locatie. Deze functies zijn meegenomen in de inpassing van functies in De Hoornbloem.



Figuur 9: Scenario 2 voorgestelde indeling Gezondheidscentrum

7.2.2 Aanpassing De Hoornbloem

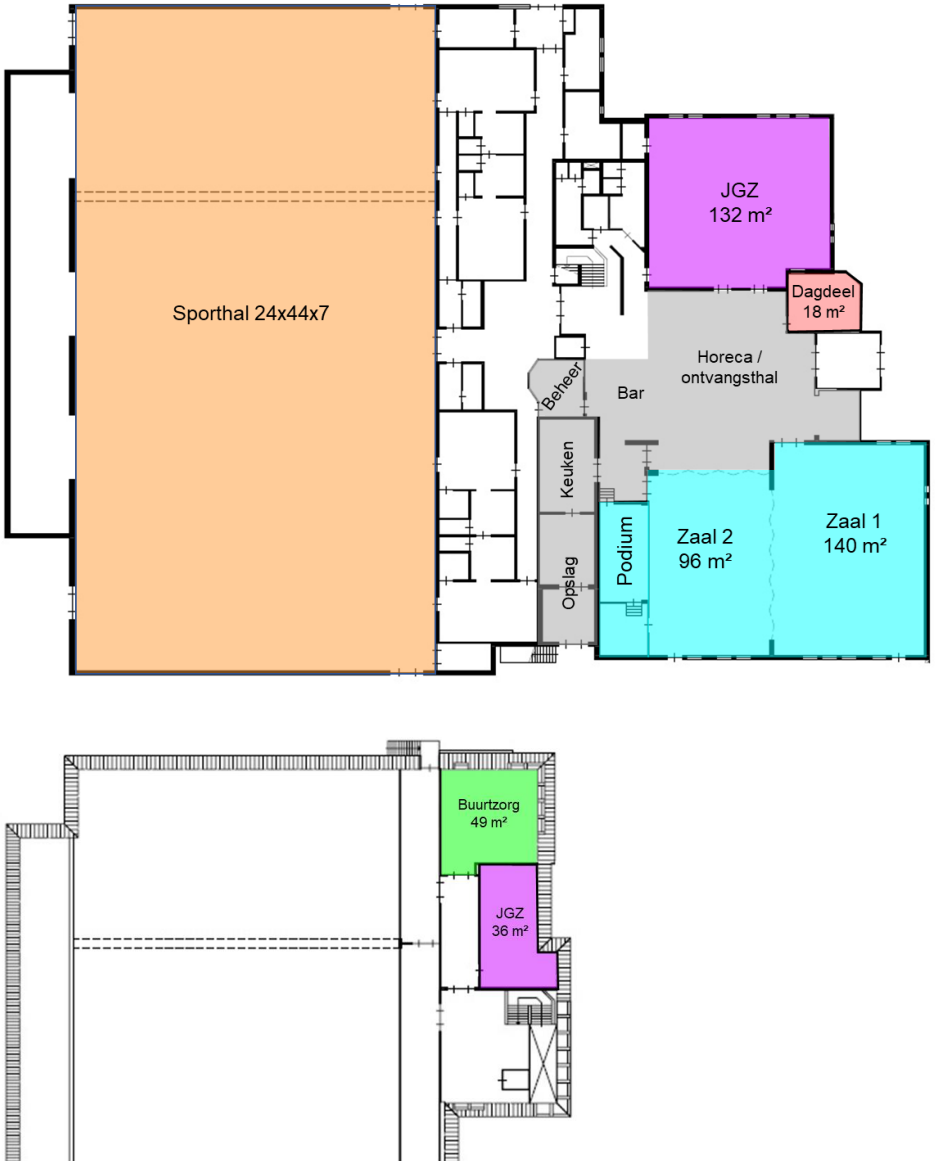
In De Hoornbloem ontstaat ruimte doordat de zaalcapaciteit voor sociaal-culturele activiteiten verkleind kan worden. In de toekomstige behoefte wordt rekening gehouden met behoud van zaal 1 en 2, de sporthal en de horecaruimte. Vooralsnog is er ook vanuit gegaan dat de ruimten die commercieel verhuurd zijn, beschikbaar komen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Hiermee ontstaat er ruimte om de functies die niet langer in het Gezondheidscentrum ondergebracht kunnen worden, in De Hoornbloem te huisvesten.

Zaal 1 en 2 blijven zalen voor sociaal-culturele activiteiten. Het gebruik van zaal 1 kan geoptimaliseerd worden door deze meer geschikt te maken voor bijvoorbeeld bewegen en dans. Wdance (maakt nu gebruik van de sporthal) heeft aangegeven gebruik te willen maken van een spiegelwand. In zaal 1 zou een dergelijke wand gerealiseerd kunnen worden. Door de vloer te vervangen door een multifunctionele vloer kan de zaal geschikt gemaakt worden als dans / aerobiszaal. Ook Dance for Life kan dan gebruik maken van deze zaal. Hierdoor ontstaat er in de sporthal ruimte voor uitbreiding van activiteiten van sportverenigingen (bijv. DES). Zaal 1 kan vervolgens gebruikt worden door de biljartvereniging en de schaakvereniging. Consequentie is wel dat de biljart van de biljartverenigingen bij gebruik van zaal 2 en activiteiten in de gecombineerde zalen 1 en 2 elders moeten worden opgeslagen. Mogelijk kan het podium opgeheven worden en kan op deze plek een afsluitbare opslagruimte voor de biljarts worden gemaakt. In bijlage 4 is een voorbeeld rooster van het structurele gebruik van zaal 1 en 2 opgenomen.

Zaal 3 kan aangepast en geschikt gemaakt worden voor de JGZ. De ontvangstruimten, 2 spreekkamers en een kantoor kunnen hier ingepast worden. De overige ruimte kan op de verdieping ingepast worden (kantoor en archiefruimte).

De dagdeelverhuur kan op de begane grond gebruik maken van de ruimte naast de entree.

Naast bovengenoemde functionele aanpassingen moet het gebouw ook technisch verbeterd worden. Met name de kleedruimten en sanitair bij de sporthal en de buitenschil zijn aan een grondige onderhoudsbeurt toe. Indien ervoor gekozen wordt om het gebruik van De Hoornbloem aan te passen dan moet ook technische upgrading en eventuele verduurzaming van het gebouw nader onderzocht worden.



Figuur 10: Scenario 2: voorgestelde indeling De Hoornbloem

7.3 Financiële verkenning scenario's

In deze paragraaf worden de financiële effecten van de twee scenario's in beeld gebracht. De investeringskosten zijn berekend op basis van kostenkengetallen, passend bij het globale karakter van de scenario-uitwerking zoals gepresenteerd in § 7.1 en § 7.2. De uitgangspunten voor de financiële verkenning zijn omschreven in bijlage 5.

In § 7.3.1 en § 0 zijn per scenario de investeringskosten weergegeven. Bij de raming van de investeringskosten is gebruik gemaakt van kostenkengetallen waarin de meest recente prijs- en marktontwikkelingen zijn verwerkt. Gezien het globale karakter van de scenario-uitwerking en de bijbehorende financiële verkenning dienen de in navolgende paragrafen gepresenteerde investeringskosten met een bandbreedte van plus en min 10% te worden gelezen.

Btw bij sportaccommodaties

Vanaf 1 januari 2019 is de exploitatie van sportaccommodaties door niet-winstbeogende exploitanten (zoals gemeenten) vrijgesteld van btw. Dit betekent dat de btw op de kosten vanaf dit moment niet meer kan worden verrekend. Voor de investeringskosten dient derhalve een bedrag inclusief btw als uitgangspunt te worden genomen.

Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUK-sport") ingesteld. Gemeenten kunnen investeringen in sportaccommodaties (in ieder geval tot en met 2023) opvoeren en er wordt in principe een bedrag uitgekeerd van 17,5% van de investeringskosten inclusief Btw. Overigens is hier wel een risico aan verbonden. Indien de gehonoreerde aanvragen in het betreffende jaar in een totale uitkering resulteren die het maximale bedrag overschrijdt zal naar rato worden uitgekeerd. Het rekenpercentage zal dan lager zal zijn dan 17,5% van de investering inclusief btw. Ook kunnen mogelijk de investeringskosten die betrekking hebben op de niet sport-gerelateerde ruimten (horeca, vergaderruimte, etc.) niet worden opgevoerd. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat onzeker is of na 2023 nog sprake is van een compensatieregeling. Wij adviseren de gemeente Midden-Delfland om samen met een fiscalist te bepalen welk bedrag op dit moment als dekking vanuit de SPUK-sport voor de investering in het sportcentrum wordt opgenomen.

7.3.1 Investeringskosten scenario 1: Nieuwbouw

De investeringskosten voor volledige nieuwbouw van de benodigde voorzieningen in Den Hoorn zijn geraamd op € 12 miljoen exclusief btw. In Tabel 20 zijn de kosten voor de sporthal en zalencentrum alsmede het gezondheidscluster uitgesplitst weergegeven.

Tabel 20: Financiële verkenning scenario 1 Nieuwbouw

Investeringskosten	Sporthal + zalencentrum incl. horeca	Gezondheids-centrum	Totaal scenario 1
Grondkosten	PM.	PM.	PM.
Bouwkosten	€ 4.490.000	€ 3.870.000	€ 8.360.000
Infrastructuur	€ 240.000	€ 120.000	€ 360.000
Honoraria en projectbegeleiding	€ 790.000	€ 650.000	€ 1.440.000
Leges en aansluitkosten	€ 150.000	€ 130.000	€ 280.000
Sporttechnische inrichting	€ 220.000	€ --	€ 220.000
Prijsstijging en marktwerking	€ 270.000	€ 230.000	€ 500.000
Onvoorzien (7,5%)	€ 460.000	€ 380.000	€ 840.000
Investeringskosten excl. btw	**€ 6.620.000**	**€ 5.380.000**	**€ 12.000.000**
btw (21%)	€ 1.390.000	€ 1.130.000	€ 2.520.000
Investeringskosten incl. btw	**€ 8.010.000**	**€ 6.510.000**	**€ 14.520.000**

In bijlage 6 is de volledige investeringskostenraming opgenomen.

7.3.2 Investeringskosten scenario 2: Inpassing in bestaande gebouwen

De investeringskosten voor het aanpassen van De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum zijn weergegeven in Tabel 21. Voor De Hoornbloem is rekening gehouden met renovatie van de sporthal en bijbehorende nevenruimten alsmede inpassing van de functies zoals omschreven in het scenario. De investeringskosten voor De Hoornbloem zijn geraamd op € 2.340.000,- exclusief btw. Er is geen rekening gehouden met uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen. Om te bepalen welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, dient een nadere verkenning van de technische staat van gebouw en installaties te worden uitgevoerd.

De investeringskosten voor het aanpassen van het Gezondheidscentrum zijn geraamd op € 660.000,- exclusief btw. Er is hierbij alleen rekening gehouden met de kosten voor aanpassing van de ruimten aan het nieuwe gebruik. Dit betekent dat er geen kosten zijn geraamd voor technische instandhouding van het gebouw danwel aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

Tabel 21: Financiële verkenning scenario 2: Inpassing in bestaande gebouwen

Investeringskosten	Renovatie De Hoornbloem	Aanpassen GZC	Totaal scenario 2
Grondkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bouwkosten	€ 1.640.000	€ 480.000	€ 2.120.000
Infrastructuur	PM	PM	PM
Honoraria en projectbegeleiding	€ 330.000	€ 100.000	€ 420.000
Leges en aansluitkosten	€ --	€ --	€ --
Sporttechnische inrichting	€ 110.000	€ --	€ 110.000
Prijsstijging en marktwerking	€ 50.000	€ 20.000	€ 70.000
Onvoorzien (10%)	€ 210.000	€ 60.000	€ 270.000
Investeringskosten excl. Btw	**€ 2.340.000**	**€ 660.000**	**€ 2.990.000**
Btw (21%)	€ 490.000	€ 140.000	€ 630.000
Investeringskosten incl. Btw	**€ 2.830.000**	**€ 800.000**	**€ 3.620.000**

De totale kosten voor scenario 2 zijn geraamd op € 2.990.000,- exclusief btw. In bijlage 6 is de volledige investeringskostenraming opgenomen.

synarchis



Bijlagen

Bijlage 1 Verantwoording rapportage

Geraadpleegde bronnen

- Huur- en exploitatieovereenkomst Hoornbloem, versie 18 juni 2012;
- Meerjarenonderhoudsplan De Hoornbloem, Base Consultancy d.d. 20 december 2017;
- Demografische gegevens gemeente Midden-Delfland, concept januari 2020;
- Leerlingenprognoses en Ruimtebehoefte Basisonderwijs Gemeente Midden-Delfland 2017-2034, Planning Verband Groningen, januari 2016;
- Coalitieakkoord 2018-2022 'Duurzaam vooruit!, gemeente Midden-Delfland, mei 2018;
- Toekomst(v)herkenning eerste lijn 2030, InEen 2016;
- FWG Trendrapport Brancheboekje Eerstelijnszorg, mei 2018;
- CBS Statline (https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl)
- Website volksgezondheidszorg (www.volksgezondheidszorg.info)
- Kennisbank voorzieningenniveau, Stipo

Interviews

Wonen Midden-Delfland	Linda van Barneveldt
Optisport	Roland van Velsen en Marianne Nooteboom
Huisartsenpraktijk De Bazuin	Mark Hoek en Arco van Dam
Huisartsenpraktijk De Eerstelijn	Esther Husen-Mol
Logopedie Klaver 4	Eline van Hoogdalem

Telefonische interviews

Prenataal centrum De Look	Gerrie Bosch
Hart van Delfland	Michele Mosch
Kwadraad	Indra Gharbharan

Plenaire bijeenkomst

Bij de plenaire bijeenkomst voor gebruikers van De Hoornbloem waren de volgende gebruikers aanwezig:

Biljartvereniging	Aad Verouden en Martien Vermeulen
Ingrid de Kort	Wdance
CKV DES	Sjoerd van Velzen en Jitske Sosef
VVV Delta	Cor Fransen en Kees de Vroege
Gemeente Midden-Delfland	Hans van Trigt
Optisport	Marianne Nooteboom
Synarchis	Kirsten Willunat en Laura Sandwijk

Enquête

De gebruikers van de accommodaties waar geen interview mee gehouden is en/of die niet aanwezig zijn geweest bij de plenaire bijeenkomst zijn geweest is gevraagd een vragenlijst in te vullen. Van de volgende gebruikers is een ingevulde vragenlijst ontvangen:

- Gebruikers Gezondheidscentrum:
  - Apotheek Den Hoorn
  - Hart van Delfland
  - JGZ Delfland
  - Kwadraad
  - Reinier de Graaff ziekenhuis (bloedafname)
  - Trombosedienst
- Gebruikers De Hoornbloem:
  - DNA
  - Aerobics
  - BC Den Hoorn
  - CKV DES
  - VVV Delta
  - Wdance

Gemeentelijke projectgroep

Gedurende het onderzoek heeft drie keer afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke projectgroep. De projectgroep bestaat uit de volgende personen:

- Hans van Trigt Gemeente Midden-Delfland
- Saskia Lemmers Gemeente Midden-Delfland
- Martijn Rens Gemeente Midden-Delfland

Bijlage 2 Gebruiksroosters

Rooster seizoen 2019-2020 Zalencentrum De Hoornbloem																	
MAANDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2												Weight watchers				
zaal 3													Aerobics			
zaal 4		verhuurd aan Morris Makelaar														
zaal 5		verhuurd aan buurtzorg														
zaal 6		verhuurd aan evenementenbureau Van der Kruit												Schaken		
DINSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2													Popkoor			
zaal 3																
zaal 4		verhuurd aan Morris Makelaar														
zaal 5		verhuurd aan evenementenbureau Van der Kruit														
zaal 6		verhuurd aan buurtzorg														
WOENSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2																
zaal 3						Biljart										
zaal 4		verhuurd aan Morris Makelaar														
zaal 5		verhuurd aan evenementenbureau Van der Kruit														
zaal 6		verhuurd aan buurtzorg														
DONDERDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2					Probus lunch											
zaal 3						Biljart										
zaal 4		verhuurd aan Morris Makelaar														
zaal 5		verhuurd aan evenementenbureau Van der Kruit														
zaal 6		verhuurd aan buurtzorg														
VRIJDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2																
zaal 3						Biljart										
zaal 4		verhuurd aan Morris Makelaar														
zaal 5		verhuurd aan evenementenbureau Van der Kruit														
zaal 6		verhuurd aan buurtzorg														
ZATERDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2																
zaal 3																
zaal 4																
zaal 5																
zaal 6																
ZONDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2																
zaal 3																
zaal 4																
zaal 5																
zaal 6																

Rooster seizoen 2019-2020 Sporthal De Hoornbloem																
MAANDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3		schoolgym				schoolgym			WIK turnen				VVV Volley			
sporthal zaal 2/3		Christelijk Lyceum Delft					KVG Gym		RWS		VVV Volleybal					
DINSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3		Christelijk Lyceum Delft							WIK Turnen					DNA		
sporthal zaal 2/3							BC Den Hoorn					DES	BC Den Hoorn			
WOENSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3		WIK Turnen		Christelijk Lyceum Delft						Wdance						
sporthal zaal 2/3		Schoolgym				Stanislas College			RWS			VVV Volleybal				
DONDERDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3		Schoolgym				Schoolgym			WIK turnen				VVV Volley			
sporthal zaal 2/3		Christelijk Lyceum Delft							WIK turnen			VVV Volleybal				
VRIJDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3		Schoolgym				Schoolgym			Dance for Life					Zaal-voetbal		
sporthal zaal 2/3		Stanislas College														
ZATERDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3			WIK			DES Korfbal										
sporthal zaal 2/3			WIK			DES Korfbal										
ZONDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
sporthal zaal 1/3																
sporthal zaal 2/3																

Bijlage 3 Demografische gegevens

	Inwoners 1-1-'20	Prognose gemeente Midden-Delfland				
Leeftijd	**2020**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
0 - 17	4049	4.128	4.155	4.182	4.207	4.245
18 - 64	11629	11.652	11.666	11.757	11.766	11.625
65 - 74	2025	2.021	2.114	2.172	2.211	2.268
75 - 84	1173	1.166	1.154	1.235	1.335	1.401
85+	475	475	490	500	498	504
Totaal	**19.351**	**19.442**	**19.579**	**19.846**	**20.017**	**20.043**
Groei t.o.v. 1-1-2020			1,2%	2,6%	3,4%	3,6%

Bron: gemeente Midden-Delfland

Prognose CBS	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-20 jaar	4.500	4.100	3.900	3.600	3.600	3.600	3.500
20-65 jaar	11.200	10.900	10.400	9.900	9.500	9.500	9.600
65+	3.700	4.400	5.200	5.800	6.200	6.200	6.100
Totaal	**19.400**	**19.400**	**19.500**	**19.300**	**19.300**	**19.300**	**19.200**

Bron: CBS Statline

Bijlage 4 Nieuw rooster zalencentrum

Nieuw rooster structureel gebruik zalencentrum																
MAANDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1													Aerobics			
zaal 2											Weight watchers		Schaken			
Dagdeelverhuur		Trombose														
DINSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1																
zaal 2													Popkoor			
Dagdeelverhuur		Bloedafname														
WOENSDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1										Wdance						
zaal 2						Biljart										
Dagdeelverhuur																
DONDERDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1					Probus lunch											
zaal 2						Biljart										
Dagdeelverhuur																
VRIJDAG	**08:00**	**09:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**
zaal 1								Dance for Life								
zaal 2						Biljart										
Dagdeelverhuur		Bloedafname														

Bijlage 5 Uitgangspunten kostenraming

In hoofdstuk 7 van deze rapportage zijn twee scenario's voor het toekomstbesteding huisvesten van de benodigde voorzieningen in Den Hoorn omschreven. De financiële verkenning als gepresenteerd in § 7.3 is uitgevoerd op basis van kostenkengetallen en uitgangspunten. In onderstaande worden de uitgangspunten per scenario omschreven.

Scenario 1: Nieuwbouw

De nieuwbouw variant gaat uit van een gebouw met een indicatieve omvang van circa 4.500 m² bruto vloeroppervlak. Dit oppervlak bestaat uit de volgende functies:

Ruimtebehoefte	m² NO	verhouding NO/BVO	m² BVO	Kostenkengetal
Entree + horeca	300	1,35	405	Bijeenkomst
Sporthal	1.450	1,35	1.960	Sport
Sociaal-culturele ruimte	260	1,35	350	Bijeenkomst
Eerstelijnsvoorzieningen	1.100	1,35	1.485	Gezondheidscentrum
Overige voorzieningen	300	1,35	405	Gezondheidscentrum
Overige ruimten	30	1,35	40	Bijeenkomst
Totaal	**3.440 m²**	**1,35**	**4.645 m²**	

Bij de berekeningen van de investeringskosten voor de nieuwe accommodatie zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het prijspeil is mei 2020.
- Er is gerekend met 2,5% loon- en prijsstijgingen, 7,5% onvoorzien.
- Er is gerekend met specifieke kostenkengetallen voor de volgende functies:
  - Sportaccommodaties: 1.960 m² bvo
  - Gezondheidscentrum: 1.900 m² bvo
  - Bijeenkomstruimte / recreatie: 800 m² bvo
- Er is gerekend met een gemiddeld kwaliteits- en afwerkingsniveau van het gebouw.
- Het gebouw voldoet aan de BENG-eisen.
- Er is geen rekening gehouden met:
  - Grondkosten voor eventuele aankoop van het benodigde perceel.
  - Kosten die samenhangen met eventuele tijdelijke huisvesting van de gebruikers.
  - Eventuele eenmalig af te schrijven boekwaarde van de bestaande gebouwen (De Hoornbloem en het Gezondheidscentrum).
  - Eventuele sloopkosten van de bestaande gebouwen.
  - Specifieke locatiegebonden meerkosten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buitenterrein, kosten voor het omleggen van kabels en leidingen, uitbreiding van water als gevolg van een watertoets, explosieven, etc.
  - Losse inrichting van de ruimten.

Scenario 2: Inpassing in bestaande gebouwen

Scenario 2 gaat uit van inpassing van de benodigde functies in de bestaande gebouwen. Hiervoor worden de functies gedeeltelijk herverdeeld over de gebouwen. In de tabel is opgenomen in welk gebouw de benodigde voorzieningen worden ondergebracht.

De Hoornbloem			Gezondheidscentrum		
Functie	m² fno	ingreep	Functie	m² fno	ingreep
Sporthal	1.400 m²	Renoveren	Apotheek	300 m²	Geen maatregelen
Sociaal-culturele zalen	240 m²	Opfrissen	Huisartsen	275 m²	Geen maatregelen op begane grond
				185 m²	Herindelen ruimten op 1e verdieping
Horeca	260 m²	Opfrissen	Tandarts	130 m²	Geen maatregelen
JGZ	166 m²	Renoveren en herindeling op bg + 1e verdieping	Maatschappelijk werk		Herindelen ruimten op 2e verdieping
Dagdeelverhuur	18 m²	Opfrissen	Wijkverpleegkundige	58 m²	Geen maatregelen
			Logopedie	40 m²	Herindelen ruimten op 1e verdieping
			Hart van Delfland	12 m²	Herindelen ruimten op 1e verdieping
			De Look	90 m²	Herindelen ruimten op begane grond

Bij de berekeningen van de investeringskosten voor het aanpassen van de bestaande accommodaties zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het prijspeil is mei 2020.

- Er is gerekend met 2,5% loon- en prijsstijgingen, 10% onvoorzien.
- Er is gerekend met een gemiddeld kwaliteits- en afwerkingsniveau van het gebouw.
- Er worden geen duurzaamheidsmaatregelen getroffen in de bestaande gebouwen;
- Er is geen rekening gehouden met:
  - Eventuele eenmalig af te schrijven boekwaarde van de bestaande gebouwen.
  - Specifieke locatiegebonden meerkosten, waaronder kosten ten gevolge van asbestsanering, herinrichting buitenterrein, kosten voor het omleggen van kabels en leidingen etc.
  - Losse inrichting van de ruimten.

Uitgangspunten De Hoornbloem

Om de voorgestelde functies in te passen in De Hoornbloem moet het gebouw gedeeltelijk heringedeeld worden. Daarbij komt dat het gebouw op onderdelen technisch verouderd is. Voor dit scenario wordt daarom uitgegaan dat het gebouw waar nodig gerenoveerd en heringedeeld wordt waarbij de levensduur van het gebouw met minimaal 20 jaar verlengd wordt. Voor de kostencalculatie is gekozen voor een raming op kostenkengetallen en vierkante meters waarbij per component wordt aangegeven hoeveel % van het gebouw aangepast moet worden.

Uitgangspunten Gezondheidscentrum

Het Gezondheidscentrum verkeerd in een goede bouwkundige staat. Ook installatietechnisch zijn er geen (grote) gebreken en/of klachten naar voren gekomen in de gesprekken met de gebruikers. Voor de kostenraming worden daarom alleen de kosten die samenhangen met het herindelen van het gebouw in beeld gebracht.

Verder is rekening gehouden met de volgende specifieke maatregelen en uitgangspunten:

- Realiseren van een verbinding tussen de beide vleugels in het gebouw op de 1e verdieping;
- Vervangen van de plateaulift door een personenlift (er vanuit gaande dat dit technisch mogelijk is);
- Er is geen rekening gehouden met aanpassing of uitbreiding van de technische installaties en verduurzaming van het gebouw.

Bijlage 6 Investeringskostenramingen

INVESTERINGSKOSTENRAMING
Scenario 1: Nieuwbouw

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Inititief
versie:	Basisbegroting
datum:	11-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Inititief
versie:	Basisbegroting
datum:	11-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

SCENARIO 1: NIEUWBOUW

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel			pm	m²
bruto vloeroppervlakte			4.640	m²
bruto vloeroppervlakte parkeervoorziening			2.820	m²
bebouwd vloeroppervlakte			pm	m²
aantal toeschouwers			100	st
parkeerplaatsen sporthal	2	pp/100 m² bvo	39	st
parkeerplaatsen bijeenkomst	2	pp/100 m² bvo	16	st
parkeerplaatsen gezondheidszorg			30	st
parkeerplaatsen bezoekers	0,2	pp/bezoeker	20	st
parkeerplaatsen totaal			105	st
oppervlakte verhard			2.820	m²
bebouwd vloeroppervlakte			3.016	m²
oppervlakte onverhard			584	m²

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	excl.	per jr
bouwkostenstijging	2,50%	per jr
grondprijs	pm	euro/m²
reservering onvoorzien	7,50%	

LOOPTIJD

looptijd opstellen aanbestedingsstukken	3	mnd
looptijd aanbesteding	6	mnd
looptijd ontwerpfase	15	mnd
looptijd uitvoeringsfase	18	mnd
totale looptijd project	42	mnd
oplevering	nov-23	

Stichtingskosten

				excl. BTW
Kosten gemeente				
100	Grondkosten		€	-
200	Projectbegeleiding		€	543.173
300	Renten		€	-
400	Bijkomende kosten		€	92.799
500	Interieur		€	216.000
Totaal	**Kosten gemeente**		**€**	**851.972**
Kosten marktpartij				
1100	Bouwkosten		€	8.356.500
1200	Honoraria		€	894.898
1300	Infra		€	355.856
1400	Bijkomende kosten		€	190.271
1500	Prijsstijgingen		€	496.000
1600	Marktwerking		€	-
Totaal	**Kosten marktpartij**		**€**	**10.293.525**
ONVOORZIEN				
2000	onvoorzien	7,50% van 100 t/m 1900	€	836.000
Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. BTW**	**€**	**11.981.496**
schatting niet verrekenbare BTW			**€**	**2.516.114**
Totaal	**Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)**		**€**	**14.497.610**

opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland
projectnaam: Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats: Den Hoorn
projectfase: Inititief
versie: Basisbegroting
datum: 11-mei-20
opgesteld door: ir. P.K. Post

SCENARIO 1: NIEUWBOUW

Kosten gemeente

100	**Grondkosten**					
110	grondkosten					pm
120	notaris				€	-
130	grondonderzoekskosten				€	-
100	**Totaal**	**Grondkosten**			**€**	**-**
200	**Projectbegeleiding**					
210	haalbaarheidsstudie				€	-
220	projectmanagement				€	334.260
230	bouwkostenmanagement				€	41.783
240	directievoering en toezicht				€	167.130
	Totaal	**Projectbegeleiding**			**€**	**543.173**
300	**Renten**					
310	rente grond				€	-
320	rente voorbereiding				€	-
330	rente uitvoering				€	-
	Totaal	**Renten**			**€**	**-**
400	**Bijkomende kosten**					
410	promotiekosten (artist impressions etc)					pm
420	aansluitkosten				€	92.799
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)					in aanneemsom
440	opstartkosten exploitatie / festiviteiten					pm
	Totaal	**Bijkomende kosten**			**€**	**92.799**
500	**Interieur**					
510	inrichting los				€	200.000 sporttechnische inrichting
520	advieskosten inrichting		8,00%	over 610	€	16.000
	Totaal	**Interieur**			**€**	**216.000**

1000 Kosten marktpartij

				bvo/no	prijs/m²		
1100	**Bouwkosten**						
	entree + horeca	307	m²	1,35	€ 1.800	€	746.010
	sporthal	1.442	m²	1,35	€ 1.900	€	3.698.730
	sociaal culturele voorz.	260	m²	1,35	€ 1.800	€	631.800
	eerstelijnsvoorzieningen	1.099	m²	1,35	€ 1.700	€	2.522.205
	overige voorzieningen	309	m²	1,35	€ 1.700	€	709.155
	overige ruimten	20	m²	1,35	€ 1.800	€	48.600
	Totaal	**Bouwkosten**				**€**	**8.356.500**

1200	**Honoraria marktpartij**					
1210	architekt	5,00%	van bouwkosten		€	417.825
1220	constructeur	4,00%	van constructiedeel		€	100.278
1230	adviseur installaties	4,00%	van de installatiesom		€	116.991
1240	adviseur bouwfysica	0,25%	van de bouwkosten		€	20.891
1250	overige adviseurs				€	30.000
1260	planontwikkeling	1,00%	van bouwkosten		€	83.565
1270	coördinatiekosten	3,00%	van installaties en vi		€	125.348
	Totaal	**Honoraria marktpartij**			**€**	**894.898**
1300	**Kosten infra**					
1310	Terrreininrichting				**€**	**355.856**
1400	**Bijkomende kosten**					
1310	leges en welstand				€	190.271
	Totaal	**Bijkomende kosten**			**€**	**190.271**
1500	**Prijsstijgingen**					
1410	prijsstijgingen t/m aanbesteding	2,50%	9	maanden	€	157.000
1420	prijsstijgingen tot start bouw	2,50%	15	maanden	€	261.000
1430	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	2,50%	9	maanden	€	78.000
	Totaal	**Prijsstijgingen**			**€**	**496.000**
1600	**Marktwerking**					
1510	Marktwerking	0,00%	van 1100t/m 1400		€	-
	Totaal	**Marktwerking**			**€**	**-**

INVESTERINGSKOSTENRAMING
Scenario 2: Inpassing in bestaande gebouwen

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Initiatief
versie:	Basisbegroting
datum:	11-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Initiatief
versie:	Basisbegroting
datum:	11-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

synarchis ADVIESGROEP

SCENARIO 2: INPASSING IN BESTAANDE GEBOUWEN

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel			pm	m²
bruto vloeroppervlakte			pm	m²
bruto vloeroppervlakte parkeervoorziening			pm	m²
bebouwd vloeroppervlakte			pm	m²
aantal toeschouwers			pm	st
parkeerplaatsen sporthal	2	pp/100 m² bvo	pm	st
parkeerplaatsen bijeenkomst	2	pp/100 m² bvo	pm	st
parkeerplaatsen gezondheidszorg			pm	st
parkeerplaatsen bezoekers	0,2	pp/bezoeker	pm	st
parkeerplaatsen totaal			pm	st
oppervlakte verhard			pm	m²
bebouwd vloeroppervlakte			pm	m²
oppervlakte onverhard			pm	m²

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	excl.	per jr
bouwkostenstijging	2,50%	per jr
grondprijs	pm	euro/m²
reservering onvoorzien	10,00%	

LOOPTIJD

looptijd opstellen aanbestedingsstukken	2	mnd
looptijd aanbesteding	6	mnd
looptijd ontwerpfase	6	mnd
looptijd uitvoeringsfase	6	mnd
totale looptijd project	20	mnd
oplevering	jan-22	

Stichtingskosten

				excl. BTW	
Kosten gemeente					
100	Grondkosten		€	-	
200	Projectbegeleiding		€	212.007	
300	Renten		€	-	
400	Bijkomende kosten		€	-	
500	Interieur		€	108.000	sporthal
Totaal	**Kosten gemeente**		**€**	**320.007**	
Kosten marktpartij					
1100	Bouwkosten		€	2.120.071	
1200	Honoraria		€	212.007	
1300	Infra		€	-	
1400	Bijkomende kosten			pm	geen leges gerekend
1500	Prijsstijgingen		€	69.000	
1600	Marktwerking		€	-	
Totaal	**Kosten marktpartij**		**€**	**2.401.078**	
ONVOORZIEN					
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	€	272.000	
Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. BTW**	**€**	**2.993.085**	
schatting niet verrekenbare BTW			**€**	**628.548**	
Totaal	**Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)**		**€**	**3.621.633**	

Kosten gemeente

100	**Grondkosten**				
110	grondkosten				pm
120	notaris			€	-
130	grondonderzoekskosten			€	-
100	**Totaal Grondkosten**			**€**	**-**
200	**Projectbegeleiding**				
210	haalbaarheidsstudie			€	-
220	projectmanagement			€	127.204
230	bouwkostenmanagement			€	21.201
240	directievoering en toezicht			€	63.602
	Totaal Projectbegeleiding			**€**	**212.007**
300	**Renten**				
310	rente grond			€	-
320	rente voorbereiding			€	-
330	rente uitvoering			€	-
	Totaal Renten			**€**	**-**
400	**Bijkomende kosten**				
410	promotiekosten (artist impressions etc)				pm
420	aansluitkosten				pm
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)				in aanneemsom
440	opstartkosten exploitatie / festiviteiten				pm
	Totaal Bijkomende kosten			**€**	**-**
500	**Interieur**				
510	inrichting los		50%	€	100.000
520	advieskosten inrichting	8,00% over 610		€	8.000
	Totaal Interieur			**€**	**108.000**

1000 Kosten marktpartij

1100	**Bouwkosten**				
	Verbouwing gezondheidscentrum			€	477.732
	Renovatie sporthal/ zalencentrum			€	1.642.339
	Totaal Bouwkosten			**€**	**2.120.071**
1200	**Honoraria marktpartij**				
1210	advieskosten	10,00% van bouwkosten		€	212.007
	Totaal Honoraria marktpartij			**€**	**212.007**
1300	**Kosten infra**				
1310	Terrreininrichting			**€**	**-**
1400	**Bijkomende kosten**				
1310	leges en welstand				pm
	Totaal Bijkomende kosten				**pm**
1500	**Prijsstijgingen**				
1410	prijsstijgingen t/m aanbesteding	2,50%	8 maanden	€	35.000
1420	prijsstijgingen tot start bouw	2,50%	6 maanden	€	27.000
1430	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	2,50%	3 maanden	€	7.000
	Totaal Prijsstijgingen			**€**	**69.000**
1600	**Marktwerking**				
1510	Marktwerking	0,00% van 1100t/m 1400		€	-
	Totaal Marktwerking			**€**	**-**

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Initiatief
versie:	Basisbegroting
datum:	11-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

Bouwkosten renovatie sporthal + aanpassing zalencentrum

Algemeen							**€**	**170.000**
Gevel metswelwerk						€ 10.000		
Vervangen buitentrap staal						€ 10.000		
Dakoverstek						€ 50.000		
Buitenkozijnen						€ 100.000		
Duurzaamheidsmaatregelen						pm		
Sporthal		**1056**	**m²**		**€**	**530**	**€**	**559.680**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	300	euro/m²		100%	€	300		
Installaties	400	euro/m²		50%	€	200		
Berging sporthal		**120**	**m²**		**€**	**355**	**€**	**42.600**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	150	euro/m²		100%	€	150		
Installaties	350	euro/m²		50%	€	175		
Kleedkamers sporthal		**350**	**m²**		**€**	**443**	**€**	**154.875**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	150	euro/m²		100%	€	150		
Installaties	350	euro/m²		75%	€	263		
JGZ		**150**	**m²**		**€**	**700**	**€**	**105.000**
Inbouw	200	euro/m²		100%	€	200		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	400	euro/m²		75%	€	300		
Zaal 1 en zaal 2		**236**	**m²**		**€**	**305**	**€**	**71.980**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	150	euro/m²		50%	€	75		
Installaties	400	euro/m²		50%	€	200		
Horeca ontvangst		**260**	**m²**		**€**	**380**	**€**	**98.800**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	150	euro/m²		100%	€	150		
Installaties	400	euro/m²		50%	€	200		
Ruimten verdieping		**85**	**m²**		**€**	**380**	**€**	**32.300**
Inbouw	150	euro/m²		20%	€	30		
Afwerkingen	150	euro/m²		100%	€	150		
Installaties	400	euro/m²		50%	€	200		
Overige aanpassingen							**€**	**100.000**
Subtotaal							**€**	**1.335.235**
Algemene bouwplaatskosten						12,0%	€	160.228
Algemene kosten						7,0%	€	93.466
Winst en Risico						4,0%	€	53.409
Totaal							**€**	**1.642.339**

opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
projectnaam:	Voorzieningenonderzoek Den Hoorn
plaats:	Den Hoorn
projectfase:	Initiatief
versie:	Basisbegroting
datum:	7-mei-20
opgesteld door:	ir. P.K. Post

synarchis ADVIESGROEP

Bouwkosten aanpassingen gezondheidscentrum

Begane grond								
De Look			**90**	**m²**	**€**	**700**	**€**	**63.000**
Inbouw	250	euro/m²		100%	€	250		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Verdieping								
Hap De Bazuin			**90**	**m²**	**€**	**700**	**€**	**63.000**
Inbouw	250	euro/m²		100%	€	250		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Logopedie			**40**	**m²**	**€**	**700**	**€**	**28.000**
Inbouw	250	euro/m²		100%	€	250		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Hap De Eerstelijn			**85**	**m²**	**€**	**700**	**€**	**59.500**
Inbouw	250	euro/m²		100%	€	250		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Gezamenlijke wachtruimte			**43**	**m²**	**€**	**500**	**€**	**21.500**
Inbouw	250	euro/m²		20%	€	50		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Hart v. Delfland			**12**	**m²**	**€**	**700**	**€**	**8.400**
Inbouw	250	euro/m²		100%	€	250		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Aanpassing lift/doorgang							**€**	**75.000**
2e verdieping								
Kwadraad			**40**	**m²**	**€**	**500**	**€**	**20.000**
Inbouw	250	euro/m²		20%	€	50		
Afwerkingen	200	euro/m²		100%	€	200		
Installaties	500	euro/m²		50%	€	250		
Overige aanpassingen							**€**	**50.000**
Subtotaal							**€**	**388.400**
Algemene bouwplaatskosten						12,0%	€	46.608
Algemene kosten						7,0%	€	27.188
Winst en Risico						4,0%	€	15.536
Totaal							**€**	**477.732**

synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
zit in ons DNA



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Hakgriend 18 • 3371 KA Hardinxveld-Giessendam • 0184 616 544 • info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**