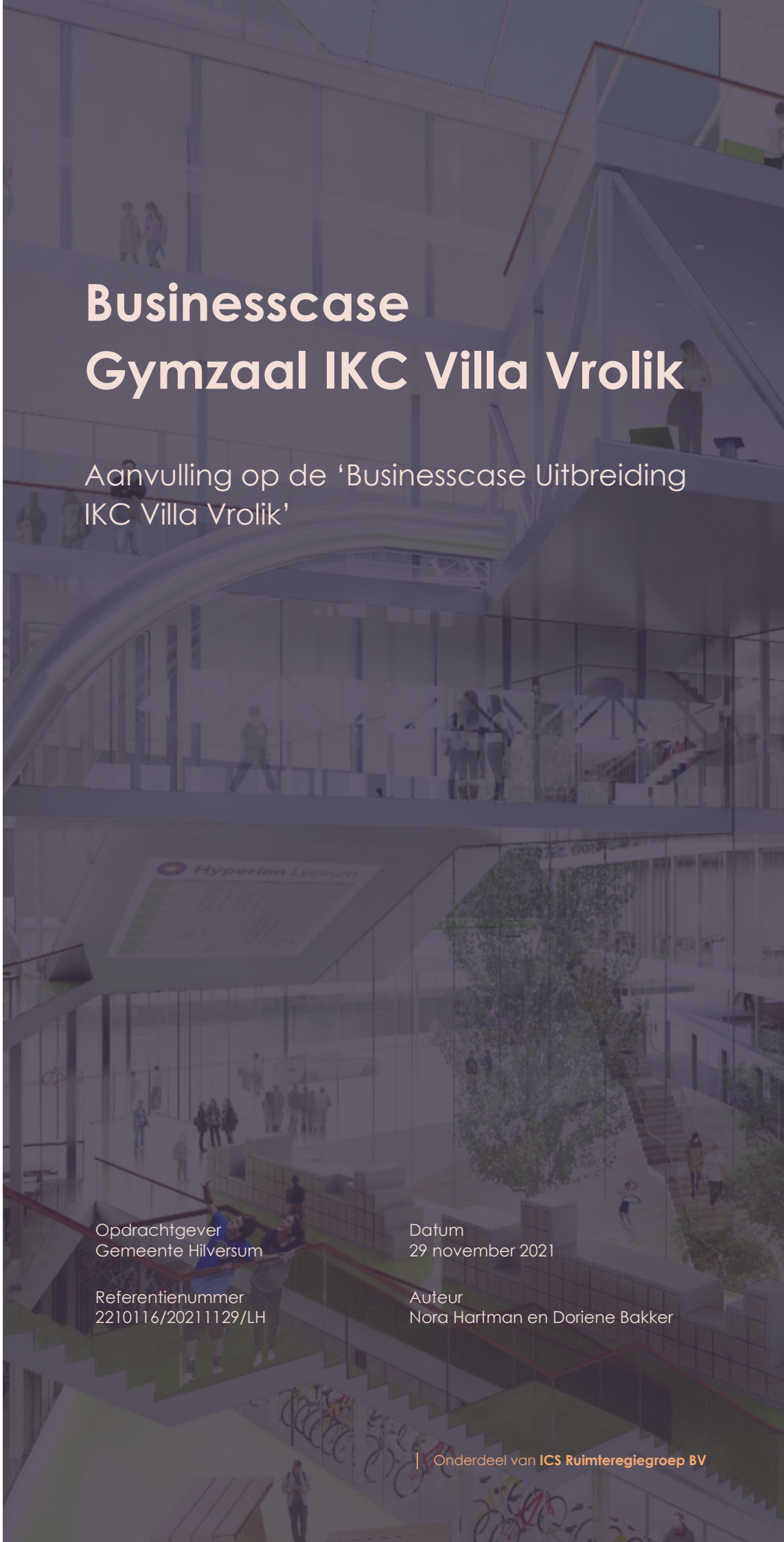
ICS
ADVISEURS

Businesscase Gymzaal IKC Villa Vrolik

Aanvulling op de ‘Businesscase Uitbreiding IKC Villa Vrolik’



Opdrachtgever
Gemeente Hilversum

Datum
29 november 2021

Referentienummer
2210116/20211129/LH

Auteur
Nora Hartman en Doriene Bakker

ICS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Gebruikers 4

3. Locatie 5

4. Uitgangspunten en ambities 7

4.1 Klokuren 7

4.2 Ruimtebehoefte 7

4.3 Beeldkwaliteit/vormfactoren op hoofdlijnen 8

4.4 Bestemmingsplan 10

4.5 Goois Natuurreservaat 11

4.6 Toegang tot het sportpark 11

5. Scenario's en ruimteprogramma's 12

5.1 Scenario's 12

5.2 Ruimteprogramma 13

6. Verkenning uitbreidingsmogelijkheden 15

6.1 Scenario 1: Gymzaal – Stand alone 16

6.2 Scenario 2: Gymzaal – Verbinding met clubgebouw 18

6.3 Scenario 3: Sporthal 20

7. Financiële haalbaarheid 22

8. Conclusie en aanbevelingen 25

8.1 Conclusie 25

8.2 Aanbevelingen 26

Bijlagen 27

Bijlage 1 Plattegronden bestaande clubgebouw 27

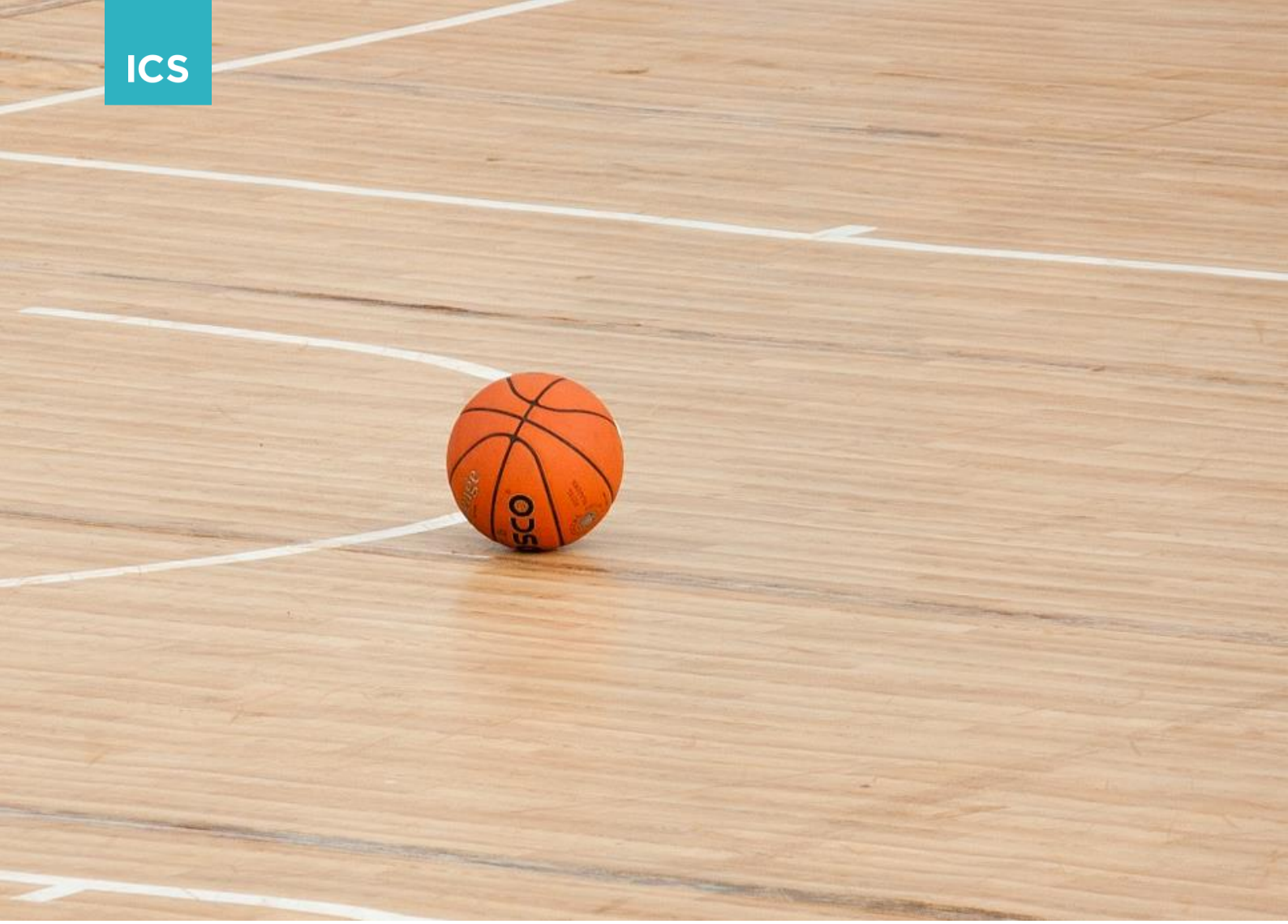
Bijlage 2 Volumestudies 28

Bijlage 3 Investeringskostenraming 29

Bijlage 4 Bouwkostenraming 30

Bijlage 5 BDB-index 31

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.



1. Inleiding

IKC Villa Vrolik beschikt momenteel niet over een eigen gymzaal. Het '*Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs*' (ICSadviseurs, maart 2020) omschrijft drie scenario's voor het organiseren van het bewegingsonderwijs. In eerste instantie is de haalbaarheid van het realiseren van een nieuwbouw gymzaal op of rondom het huidige IKC gebouw onderzocht.

Tijdens het opstellen van de businesscase voor de uitbreiding van IKC Villa Vrolik bleek het Sportpark Anna's Hoeve aan de Harry Banninkstraat 2 te Hilversum ook een mogelijke locatie voor de nieuwbouw gymzaal te zijn. Als alternatief voor het realiseren van een gymzaal op het gebouw van IKC Villa Vrolik is de haalbaarheid van het realiseren van een gymzaal op Sportpark Anna's Hoeve aan de hand van twee scenario's onderzocht. Daarnaast is een derde scenario onderzocht waarbij een sporthal wordt gerealiseerd op het terrein, zodat de sportvoorziening ook kan worden ingezet voor voetbal en handbal. Deze rapportage vormt een aanvulling op de bestaande businesscase.

De rapportage is opgesteld door ICSadviseurs in overleg met de gemeente Hilversum, schoolbestuur STIP Hilversum, opvangorganisatie Bink kinderopvang, sportvereniging HSV Wasmeer en architectenbureau Raffaan NXT.

2. Gebruikers

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende gebruikers en het gewenste gebruik van de gymzaal.

IKC Villa Vrolik
De school Villa Vrolik staat positief tegenover plaatsing van de gymzaal op het Sportpark Anna's Hoeve. Zij ziet voordelen in het clusteren van de gymzaal bij het clubgebouw en de andere sportvoorzieningen op dit terrein. Het is een aantrekkelijker locatie voor andere partijen om van de zaal gebruik te maken. Daarnaast zorgt deze plaatsing voor meer rust in de school en voorkomt het dat verschillende type gebruikers elkaar kruisen in of rondom het IKC. Aandachtspunten die zij benoemt zijn:

- De looproute van het IKC naar de gymzaal dient zo kort mogelijk te zijn in verband met de onderwijstijd die het vraagt om met de leerlingen naar de gymzaal te gaan (zie nadere toelichting in paragraaf 4.6).
- IKC Villa Vrolik staat ervoor open om het beheer en de exploitatie van de zaal op zich te nemen, als zijnde een gymzaal in het eigen gebouw. Het voordeel is dat zij meer vrijheid hebben en dat zij voorrang hebben om de zaal op de gewenste tijden een aantal klokuren te gebruiken. Voor het medegebruik door derden dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt met de betrokken partijen, bijvoorbeeld over de manier waarop zij de zaal dienen achter te laten na gebruik.
- Een gymzaal in de school is vaak de ruimte waar musicals en andere bijeenkomsten worden gehouden. Momenteel heeft Villa Vrolik geen ruimte in de school om voor dergelijke activiteiten mensen te ontvangen. Hiervoor zouden ze graag incidenteel de gymzaal op Sportpark Anna's Hoeve inzetten.

Bink kinderopvang
Ook Bink kinderopvang is positief over de plaatsing van de gymzaal op het sportpark. Bink maakt ook gebruik van twee velden op het terrein. Bink zou na schooltijd graag gebruik maken van de gymzaal zodat hier de buitenschoolse opvang (bso) kan worden ondergebracht. De wens is om dit drie dagen in de week in de gymzaal te organiseren. De looproute van IKC Villa Vrolik naar de gymzaal is ook hier een aandachtspunt.

HSV Wasmeer
De Hilversumse Sport Vereniging (HSV) Wasmeer is een sportvereniging die zich richt op voetbal en handbal. HSV Wasmeer is de beheerder van het huidige clubgebouw en de sportvelden op Sportpark Anna's Hoeve. Zij beheren ook de kantine in het clubgebouw. HSV Wasmeer ziet meerwaarde voor de wijk wanneer de gymzaal op het sportpark wordt gerealiseerd. Bij voorkeur zien zij een sporthal gerealiseerd die ook inzetbaar is voor voetbal en handbal. De omvang van deze zaal gaat de beschikbare financiële middelen uit het IHP te boven, maar het realiseren van een sporthal is als derde scenario wel opgenomen.



Afbeelding 1: Situatie Sportpark Anna's Hoeve

3. Locatie

Het Sportpark Anna's Hoeve is gelegen aan de Harry Banninkstraat 2 en ligt ten oosten van IKC Villa Vrolik, zie afbeelding 1. Het sportpark is gelegen aan de rand van de woonwijk Anna's Hoeve in het oosten van Hilversum. Dit gebied is vanaf 2017 als nieuwbouwwijk in ontwikkeling. De hoofdingang van het sportpark bevindt zich aan de noordzijde van het park.

Op het sportpark zijn verschillende sportvelden en een clubgebouw gelegen. De sportvelden worden met name gebruikt voor de sporten voetbal en handbal. Ook worden de velden ingezet ten behoeve van buitensport voor het voortgezet onderwijs. In het bestaande clubgebouw zijn onder andere de kleedruimten en de sportkantine gehuisvest.

Het terrein van Sportpark Anna's Hoeve is volledig in eigendom van de gemeente. De Hilversumse Sportvereniging (HSV) Wasmeer huurt de sportvelden van de gemeente. HSV Wasmeer is eigenaar van het clubgebouw.

De zoeklocatie voor de nieuwe gymzaal is ten westen van het bestaande clubgebouw gelegen, zie de rode markering op afbeelding 1. Het gebied ten oosten van de gymzaal is na een eerste verkenning te klein gebleken (zie ook hoofdstuk 6). Bovendien is deze locatie niet geschikt in verband met het naastgelegen natuurreservaat. De zoeklocatie voor de nieuwe sporthal is op het meest noordelijke handbalveld, met eventuele uitloop naar een deel van veld 5.

Goois Natuurreservaat
Rondom het park bevindt zich het Goois Natuurreservaat (GNR). Het GNR beheert en beschermt dit gebied. Tussen het sportpark en het natuurreservaat bevindt zich een wandelpad, maar het is niet mogelijk het natuurreservaat te betreden. Dit is afgesloten middels een laag hekwerk.



Afbeelding 2: Goois Natuurreservaat (locatie clubgebouw in rood)

Bestaand clubgebouw
Het bestaande clubgebouw op het Sportpark Anna's Hoeve is gerealiseerd in 2017. Het gebouw is centraal gelegen te midden van de sportvelden. Het gebouw heeft twee bouwlagen, waarvan één laag verdiept ligt (souterrain). Op de begane grond bevindt zich de sportkantine, kantoren en twee kleedruimten. In het souterrain zijn onder andere tien kleedkamers en berging gelegen. Vanuit de kantine is zicht op de velden (de handbalvelden en veld 1, 2, 4 en 5) en het aangrenzende terras. De plattegronden van het bestaande clubgebouw zijn opgenomen in bijlage 1.


Afbeelding 3: Clubgebouw met toegang souterrain


Afbeelding 4: Clubgebouw met aangrenzend terras

4. Uitgangspunten en ambities

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en ambities van de voorliggende businesscase benoemd.

4.1 Klokuren

Klokuurbehoefte
Volgens de verordening van de gemeente Hilversum[1] geldt voor het basisonderwijs een klokuurbehoefte van 1,5 klokuur (2 lessen van 45 minuten) gymnastiek voor leerlingen van 6 jaar en ouder. De leerlingen van groep 1 en 2 maken voor het bewegingsonderwijs gebruik van het speellokaal in IKC Villa Vrolik (minimaal 3,75 klokuur per week). In tabel 1 is de klokuurbehoefte weergegeven op basis van de verschillende leerlingenprognoses. Volgens de meest recente prognose (februari 2021) is er een behoefte aan 18 klokuren.

Gehanteerde leerlingenprognose		Aantal klokuren per week per groep	Aantal klokuren totaal
Pronexus, 2019 – 288 leerlingen	Groepen 1 en 2 (4 groepen)	Bewegingsonderwijs in speellokaal IKC Villa Vrolik	
	Groepen 3 t/m 8 (8 groepen)	1,5	**12**
Pronexus, 2020 – 332 leerlingen	Groepen 1 en 2 (5 groepen)	Bewegingsonderwijs in speellokaal IKC Villa Vrolik	
	Groepen 3 t/m 8 (9 groepen)	1,5	**13,5**
Pronexus, 2021 – 420 leerlingen	Groepen 1 en 2 (6 groepen)	Bewegingsonderwijs in speellokaal IKC Villa Vrolik	
	Groepen 3 t/m 8 (12 groepen)	1,5	**18**

Tabel 1 – Klokuurberekening op basis van leerlingenprognoses met als peiljaar 2035

Voor een volwaardige gymzaal wordt voor het primair onderwijs uitgegaan van 26 beschikbare klokuren per week. De sporthal is op te delen in drie gymzalen en is voor het primair onderwijs beschikbaar voor 78 klokuren (3 x 26 uren).

4.2 Ruimtebehoefte

Gymzaal
Conform het IHP van de gemeente Hilversum betreft de uitbreiding ten behoeve van het bewegingsonderwijs, aansluitend op de KVLO-richtlijn, een zaalvloer van 308 m² (14 x 22 meter). Het totaal aan ruimten voor de gymzaal betreft circa 541 m² bvo inclusief nevenruimten. Aanvullend daarop wordt in deze businesscase ook een mogelijkheid onderzocht waarbij een grotere zaalvloer wordt gerealiseerd van 336 m² (14 x 24 meter) door medegebruik te maken van bestaande ruimten. Dit scenario wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Sporthal
Om de sportvoorziening ook beschikbaar te maken voor voetbal en handbal is als derde scenario de realisatie van een sporthal opgenomen aansluitend op de NOC*NSF richtlijn. Dit betreft een zaalvloer van 24 x 44 meter. Het NOC*NSF stelt in een toekomstige eis 2 meter extra voor een bankenstrook. Hier is in deze businesscase alvast op ingespeeld door uit te gaan van een oefenvloer van 26 x 44 meter. Het totaal aan ruimten betreft circa 1.745 m² bvo inclusief nevenruimten.

[1] Conform Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hilversum 2016 – Bijlage 1, B.2 Lokalen bewegingsonderwijs.

Parkeren
Volgens de parkeernormen van de gemeente Hilversum[2] zijn voor een sportzaal (gebied Rest) 2,75 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. Dit leidt tot een behoefte van 15 parkeerplaatsen bij een gymzaal (kengetal sportzaal). Voor de berekening van de parkeernormen bij een sporthal zijn 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. Dit leidt tot een behoefte van 50 parkeerplaatsen bij een sporthal (kengetal sporthal), zie tabel 2.

Parkeerberekening	Aantal m² bvo	Parkeernorm per eenheid	Parkeercapaciteit	Afgerond
Sportzaal	541	2,75 per 100 m² bvo	14,9	15
Sporthal	1.745	2,85 per 100 m² bvo	49,7	50

Tabel 2 – Parkeerberekening, op verzoek van gemeente uitgaande van norm voor sportzaal of sporthal (gebied Rest)

4.3 Beeldkwaliteit/vormfactoren op hoofdlijnen

Het terrein van Sportpark Anna's Hoeve valt buiten het beeldkwaliteitskader voor de bouwvelden van Anna's Hoeve. Daarmee is op dit terrein de Welstandsnota van kracht. Het terrein valt onder het welstandscriteria gebied 8A: Groen en parken. Voor de ligging, de massa, de architectonische uitwerking en materiaal/kleur zijn de onderstaande criteria van toepassing waaraan de bouwplannen worden getoetst[3].

NB. In de criteria kan het clubgebouw en de al dan niet verbinding met de nieuwbouw worden gelezen als een ensemble. Daarnaast is een bouwlaag in de Welstandsnota wel gedefinieerd maar niet in minimale of maximale hoogtematen. In onderstaande criteria wordt uitgegaan van maximaal twee bouwlagen.

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa, die met de voorgevel wordt gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n);
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel;
- het individuele gebouw binnen een ensemble is deel van het geheel en voegt zich hier naar;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak;
- gebouwen zijn individueel en afwisselend maar per cluster in samenhang;
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat;
- uitbreidingen als op-, aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- geledingen in massa zijn wenselijk;
- hoofdgebouwen harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking.

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details;
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster in samenhang;
- entreepartijen vormgeven als accent of als zelfstandig volume;
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

[2] Bron: Parkeernota Hilversum 2017, Bijlage 1A Parkeernormen Hilversum 2017
[3] Conform Welstandsnota Hilversum 2014 (hoofdstuk 4 Gebieden – gebied 8 Groen en recreatie)

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van (bak)steen of houten delen;
- hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur;
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat;
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, waarbij eventuele verenigingskleuren als contrastkleur kunnen worden ingezet zonder de boventoon te voeren.

4.4 Bestemmingsplan

De locatie Sportpark Anna's Hoeve maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Woonwijk Anna's Hoeve' vastgesteld 2013-10-16, zie afbeelding 6. De betreffende percelen hebben een sportbestemming, waarbij de gronden zijn bestemd voor sporten en/of maatschappelijke activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen. In dit gebied is geen bouwvlak aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn de volgende bepalingen ten aanzien van gebouwen aan de orde[4]:

- *het bebouwingsoppervlak maximaal 1.300 m² bedraagt;*
- *de goot- en bouwhoogte maximaal 7 meter, respectievelijk 9 meter bedraagt;*
- *in afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m²;*
- *de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn;*

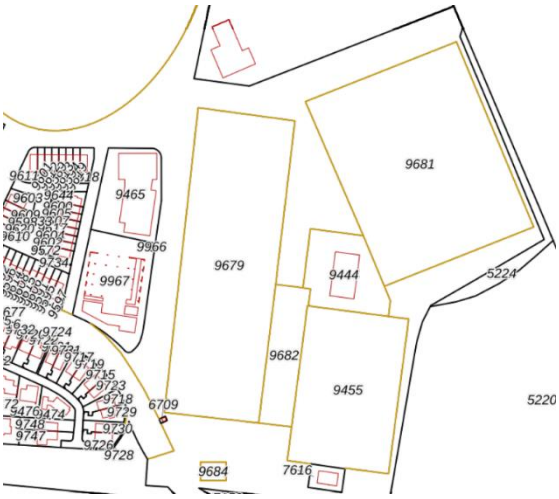
Daarnaast is binnen dit bestemmingsplan nog een aantal algemene afwijkingsregels[5] van toepassing, waarbij burgemeesters en wethouders door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels voor de bouwhoogte van dit bestemmingsplan:

- *afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden.*

Het clubgebouw betreft circa 560 m² bvo. Met een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.300 m² blijft daarmee circa 740 m² bvo bebouwingsoppervlak over voor de sportvoorziening. Dit is passend voor de gymzaal en niet passend voor een sporthal. Voor de bouwhoogte van de sportvoorziening geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, waarop door de afwijkingsmogelijkheid een hoogte van 9,9 meter kan worden behaald. De scenario's zijn passend binnen deze bouwhoogte.



Afbeelding 5: Bestemmingsplan 'Woonwijk Anna's Hoeve'



Afbeelding 6: Kadastrale kaart met perceelnummers

[4] Bron: bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (vastgesteld op 16-10-2013), Hoofdstuk 2 – Artikel 8.
[5] Bron: bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (vastgesteld op 16-10-2013), Hoofdstuk 3 – Artikel 16.

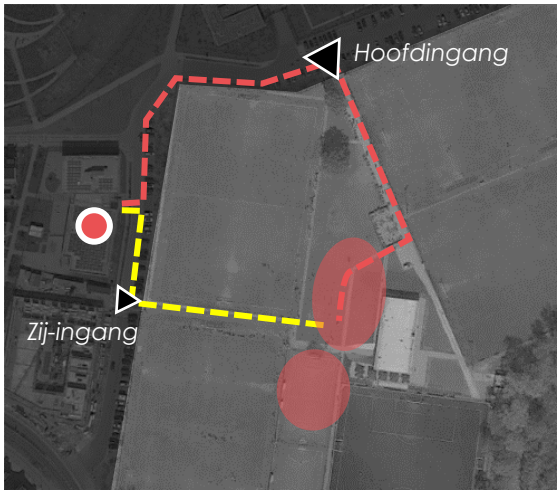
4.5 Goois Natuurreservaat

Vanuit GNR zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Plaatsing aan de westzijde van het clubgebouw heeft de voorkeur boven plaatsing aan de oostzijde in verband met de grotere afstand tot het natuurgebied.
- GNR heeft de voorkeur voor een zo laag mogelijk gebouw, echter is dit geen harde eis. Indien de bouwhoogte boven de 8 meter komt, is nadere afstemming met GNR over de inpassing gewenst.
- De afstand van het gebouw tot aan de grens van het natuurgebied moet minimaal 10 meter zijn. Indien de gymzaal alsnog binnen 10 meter van de eigendomsgrens dient te worden geplaatst, is nadere afstemming met GNR over de inpassing gewenst.
- Er mogen geen toegangen naar het natuurgebied worden gecreëerd.
- In verband met lichtverstoring naar het natuurgebied is het gewenst om rekening te houden met de situering en plaatsing van de ramen. Bij voorkeur worden deze niet of zo weinig mogelijk aan de kant van het natuurgebied geplaatst.
- Optioneel worden in een later stadium van het traject de mogelijkheden van een groene gevel aan de oostzijde (bijvoorbeeld begroeid met klimop) onderzocht.

4.6 Toegang tot het sportpark

Bij het realiseren van de gymzaal/sporthal nabij het clubgebouw is het de wens van de school en de opvang om het park niet via de hoofdentree te betreden (rode lijn), maar via de zij-ingang (gele lijn) zodat zij korte looplijnen hebben. De afstand vanaf de entree van IKC Villa Vrolik tot aan de gymzaal/sporthal is circa 150 meter via de zij-ingang en circa 300 meter via de hoofdingang. Momenteel is vanaf de zij-ingang een bestaande looproute naar het clubgebouw die is voorzien van een tegelpad.



Afbeelding 7: Toegang tot Sportpark Anna's Hoeve

5. Scenario's en ruimteprogramma's

Dit hoofdstuk omschrijft de scenario's die in deze businesscase worden onderzocht. Voor de scenario's is een ruimteprogramma toegevoegd.

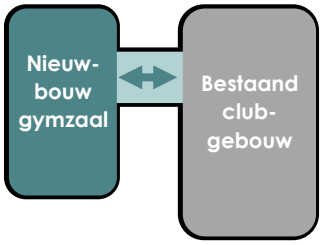
5.1 Scenario's

In het IHP is een gymzaal opgenomen van 541 m^2 bvo met een oefenvloer van 308 m^2, zie paragraaf 4.2. In deze businesscase wordt de plaatsing van een losstaande gymzaal op het Sportpark Anna's Hoeve onderzocht. Daarnaast wordt de haalbaarheid onderzocht voor het realiseren van een grotere oefenvloer binnen het gestelde budget, door te besparen op het realiseren van kleed- en doucheruimten. Bovendien wordt de haalbaarheid voor het realiseren van een losstaande sporthal onderzocht. Voor de realisatie nabij het bestaande clubgebouw op het sportpark zijn de volgende driescenario's onderzocht:

- **Scenario 1: Stand alone** – de gymzaal wordt uitgevoerd als apart gebouw, met eigen kleed- en doucheruimten. De zaalafmeting is 14 x 22 meter (308 m^2) met een vrije hoogte van 5,5 meter, conform de KVLO-norm in het IHP.
- **Scenario 2: Verbinding** – de gymzaal heeft een interne verbinding naar het bestaande clubgebouw. Deze verbinding maakt het mogelijk een aantal bestaande ruimten in het clubgebouw te gebruiken, zoals de kleed- en doucheruimten. De vierkante meters die daarmee worden bespaard, worden ingezet voor een grotere zaalvloer. De zaalafmeting is daarmee 14 x 24 (336 m^2) met een vrije hoogte van 7 meter. Deze hoogte maakt het mogelijk om ook sporten zoals volleybal en badminton uit te voeren.
- **Scenario 3: Sporthal** – de sporthal wordt uitgevoerd als apart gebouw, met eigen kleed- en doucheruimten. De zaalafmeting is 26 x 44 meter (1.144 m^2) en is op te delen in drie aparte zaaldelen. De oefenvloer heeft een vrije hoogte van 7 meter, conform NOC*NSF norm.



Scenario 1: Gymzaal – Stand alone



Scenario 2: Gymzaal – Verbinding



Scenario 3: Sporthal

Afbeelding 8: te onderzoeken scenario's

5.2 Ruimteprogramma

Het ruimteprogramma voor scenario 1 is opgebouwd uit alle functies die benodigd zijn in een losstaande gymzaal, zie tabel 3. In scenario 2 zijn de kleed- en doucheruimten bespaard, zie tabel 4. In scenario 2 is geen aparte entree/tochtportaal nodig gezien de direct verbinding met het clubgebouw. Voor de verbinding zijn wel vierkante meters benodigd. De oefenvloer in scenario 2 is vergroot ten opzichte van scenario 1 (in oppervlakte en in hoogte). Scenario 3 betreft een losstaande sporthal, voorzien van de benodigde nevenruimten, zie tabel 5. Er is een aparte verbinding van de entree naar de zaal zonder dat bezoekers door de kleedkamers moeten, zodat de zaal ook inzetbaar is voor evenementen. De scenario's zijn in hoofdstuk 6 ruimtelijk uitgewerkt en in hoofdstuk 7 financieel doorgerekend.

Gymzaal - variant 1	#	m² nvo	totaal m² nvo	opmerking
Oefenvloer	1	308	308	*14*22 en 5,5 meter vrije hoogte*
Toestellenberging	1	45	45	
Subtotaal gymzaal			353	
Docent- en EHBO ruimte	1	10	10	*incl. toilet en douche*
Kleedruimte	2	25	50	
Doucheruimte	2	15	30	
Toiletten	2	2	4	*grenzend aan kleedkamers*
Toilet MiVa	1	5	5	*tevens bezoekerstoilet*
Werkkast	1	3	3	
Techniekruimte	1	5	5	
Entree/tochtportaal	1	10	10	
Subtotaal gymzaal			117	
Totaal netto			**470**	
Oppervlakte voor circulatie			71	*15%*
Totaal bruto			**541**	

Tabel 3 – Ruimteprogramma scenario 1

Gymzaal - variant 2	#	m² nvo	totaal m² nvo	opmerking
Oefenvloer	1	336	336	*14*24 en 7 meter vrije hoogte*
Toestellenberging	1	45	45	
Subtotaal gymzaal			381	
Docent- en EHBO ruimte	1	10	10	*incl. toilet en douche*
Toiletten	2	2	4	*grenzend aan kleedkamers*
Toilet MiVa	1	5	5	*tevens bezoekerstoilet*
Werkkast	1	3	3	
Techniekruimte	1	5	5	
Verbinding met clubgebouw	1	30	30	
Subtotaal gymzaal			57	
Totaal netto			**438**	
Oppervlakte voor circulatie			66	*15%*
Totaal bruto			**504**	

Tabel 4 – Ruimteprogramma scenario 2

Sporthal - variant 3	#	m² nvo	totaal m² nvo	Opmerkingen
Sporthal				
Oefenvloer	1	1.144	1.144	*26*44 meter en een hoogte van 7 meter*
Toestellenberging	3	20	60	
Subtotaal sporthal			1.204	
Nevenruimten				
Docent- en EHBO ruimte	2	8	16	
Scheidsrechterkleedkamer	1	7	7	*ruimte geschikt voor 1 persoon*
Kleedruimten	4	25	100	
Doucheruimte	4	15	60	
Toiletten	2	2	4	*grenzend aan kleedkamers*
Toilet MiVa	1	5	5	
Werkkast	1	4	4	
Opslagruimte	1	10	10	
Entree/tochtportaal	1	12	12	
Verbinding entree - zaal	1	32	32	
Subtotaal nevenruimten			250	
Totaal netto			**1.454**	
Oppervlakte voor circulatie			291	*20%*
Totaal bruto			**1.745**	

Tabel 5 – Ruimteprogramma scenario 3

6. Verkenning uitbreidingsmogelijkheden

De scenario's zoals omschreven in paragraaf 5.1 zijn in dit hoofdstuk ruimtelijk uitgewerkt in globale massastudies. De mogelijkheden en consequenties van de verschillende scenario's zijn onderzocht. De uitgewerkte scenario's zijn:

- **Scenario 1: Gymzaal – Stand alone**
- **Scenario 2: Gymzaal – Verbinding met clubgebouw**
  - A – plaatsing aan westzijde van clubgebouw
  - B – plaatsing aan oostzijde van clubgebouw
- **Scenario 3: Sporthal**

Bij de eerste verkenning naar de bovenstaande scenario's, bleek scenario 2B geen optie te zijn. Voor het plaatsen van de gymzaal aan de oostzijde van het clubgebouw is een overschrijding van het sportveld benodigd, zie situatietekening van afbeelding 9. Het overschrijden van het sportveld is niet gewenst. Bovendien is vanuit GNR ook de voorkeur benoemd om de gymzaal te realiseren aan de westzijde van het bestaande clubgebouw, om voldoende afstand tot het natuurgebied te houden. Hiermee is scenario 2B komen te vervallen.



Afbeelding 9: Situatie scenario 2B, scenario valt af wegens overschrijding sportveld

De overgebleven scenario's 1 en 2A (vanaf nu scenario 2 genoemd) worden in de volgende paragrafen nader toegelicht in tekst en beeld. Een uitgebreidere uitwerking van de scenario's is opgenomen in bijlage 2.



Afbeelding 10: Situatieschets scenario 1

6.1 Scenario 1: Gymzaal – Stand alone

In dit scenario wordt de gymzaal als stand alone gebouw gerealiseerd en is naast de oefenvloer voorzien van alle benodigde nevenruimten. De gymzaal is ten noordwesten van het clubgebouw gerealiseerd (zie afbeelding 10) en heeft geen interne verbinding met het bestaande gebouw. De gymzaal is zo gepositioneerd ten opzichte van (de raampartijen van) het clubgebouw, dat de nieuwe gymzaal een beperkte invloed heeft op de zichtlijnen vanuit het clubgebouw, zie massastudies in afbeelding 11. Het zicht op de handbalvelden en veld 1, 2 en 5 blijft behouden. Het zicht op veld 4 wordt door de nieuwbouw beperkt.

De entree is aan de westkant gelegen, zie afbeelding 10. De entree is goed bereikbaar vanaf de hoofdingang van het terrein (ten noorden van het sportpark) en is nabij de fietsenstalling. Bovendien is de entree goed gelegen ten opzichte van de zij-ingang (ten westen van het sportpark) waarbij de korte route via dit tegelpad mogelijk kan worden gebruikt voor de gebruikers van IKC Villa Vrolik.

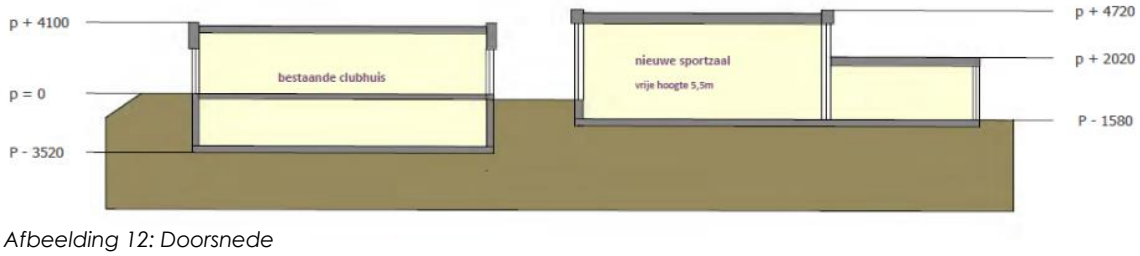
De gymzaal en het clubgebouw zijn individuele gebouwen en vormen samen een ensemble. Het nieuwe volume heeft twee hoogten, waarbij de ruimte waarin de oefenvloer is gelegen een hogere verdiepingshoogte heeft dan de bijbehorende nevenruimten, zie doorsnede in afbeelding 12. Het hoogste bouwdeel (met de oefenvloer) ligt nabij het clubgebouw. Ondanks dat het clubgebouw twee bouwlagen heeft, heeft de gymzaal een hogere bouwhoogte wegens de verdiepte ligging van één bouwlaag van het clubgebouw.

Het clubgebouw kan worden beschouwd als hoofdgebouw en de gymzaal als bijgebouw. Conform de welstandscriteria dient het bijgebouw ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (zie paragraaf 4.3). Gezien de hogere bouwhoogte van de gymzaal dient dit op een andere manier te worden opgelost, onder andere door een eenvoudigere (maar net zo zorgvuldige) detaillering van het bijgebouw als het hoofdgebouw en een minder open karakter door het realiseren van minder raampartijen dan het clubgebouw.

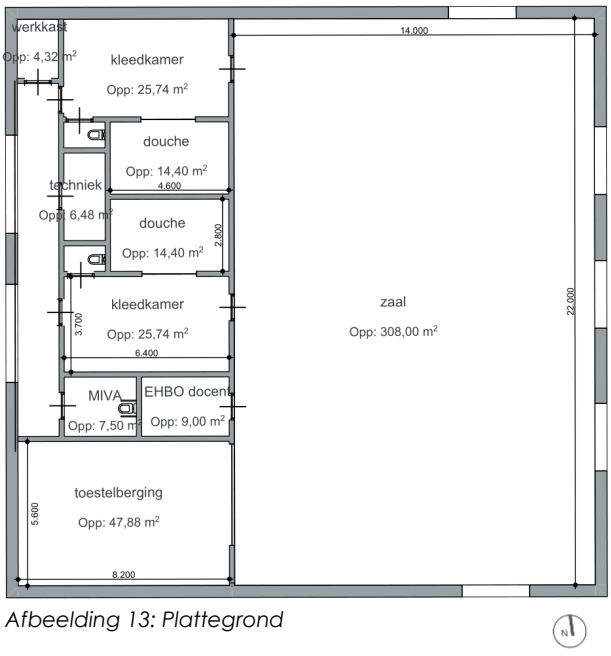
Bij binnenkomst via de entree van de gymzaal zijn direct de kleedkamers te bereiken en daarachter is de oefenvloer gelegen, zie plattegrond in afbeelding 13. De gymzaal is rolstoeltoegankelijk door de directe aansluiting op het terrein. De uitwerking van scenario 1 heeft in de verkenning geleidt tot een totaal oppervlak van 535 m^2 bvo. Dit is 6 m^2 bvo lager dan het ruimteprogramma uit paragraaf 4.2 en is te verklaren door een efficiënte indeling in de massastudie waardoor minder ruimte voor circulatie benodigd is.



Afbeelding 11: Massastudies



Afbeelding 12: Doorsnede



Afbeelding 13: Plattegrond



Afbeelding 14: Situatieschets scenario 2

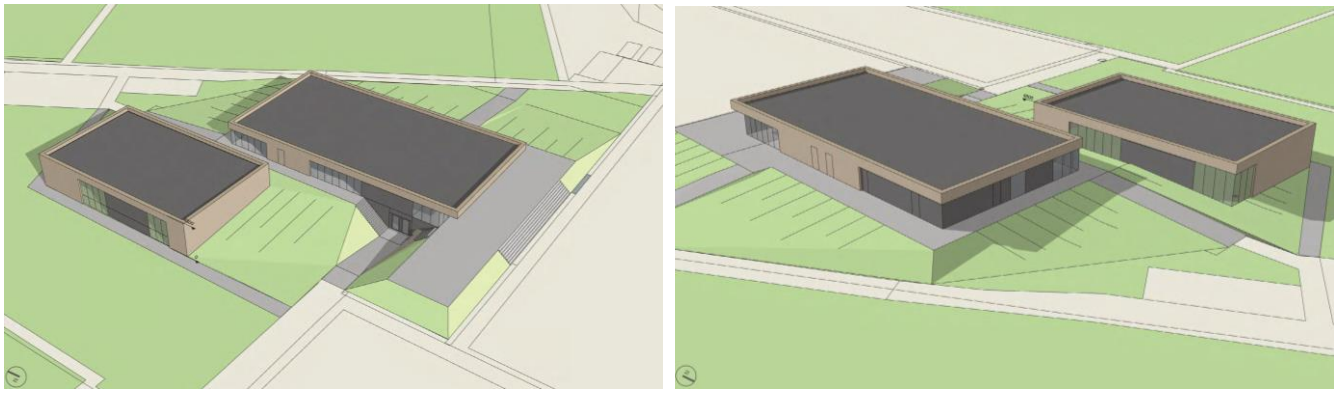
6.2 Scenario 2: Gymzaal – Verbinding met clubgebouw

In dit scenario is de gymzaal ook ten noordwesten van het bestaande clubgebouw gelegen. In tegenstelling tot scenario 1, wordt de gymzaal hier wel intern verbonden met het bestaande clubgebouw door een verbinding onder de grond. Net als in scenario 1 geldt dat de gymzaal zo is gepositioneerd ten opzichte van (de raampartijen van) het clubgebouw, dat de nieuwe gymzaal een beperkte invloed heeft op de zichtlijnen vanuit het clubgebouw, zie massastudies in afbeelding 15. Het zicht op de handbalvelden en veld 1, 2 en 5 blijft behouden. Het zicht op veld 4 wordt door de nieuwbouw beperkt.

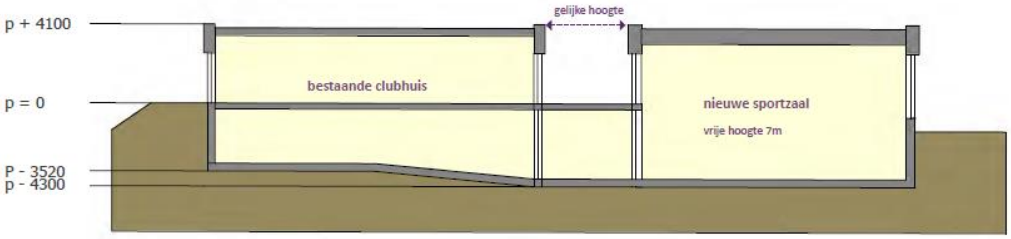
De gymzaal heeft geen eigen entree en de bestaande entree van het clubgebouw wordt gebruikt om de gymzaal te kunnen bereiken. Direct bij binnenkomst van het clubgebouw wordt de bestaande trap naar beneden gevolgd die uitkomt in het souterrain en de bestaande kleed- en doucheruimten. Grenzend aan het bestaande souterrain is een gang gelegen die leidt naar de nevenruimten en de oefenvloer, zie plattegrond in afbeelding 17. Deze interne verbinding tussen het clubgebouw en de gymzaal maakt het mogelijk de bestaande kleed- en doucheruimten in het souterrain te gebruiken. Door de besparing wordt de oefenvloer vergroot van 308 m^2 naar 336 m^2.

Net als in scenario 1, ogen de gymzaal en het clubgebouw als individuele volumes die samen een ensemble vormen. De volumes hebben dezelfde bouwhoogte, zie doorsnede in afbeelding 16. De interne verbinding en de nevenruimten zijn op dezelfde hoogte gelegen als het souterrain van het clubgebouw, waardoor dit vanaf buiten niet als volume zichtbaar is. Ook in dit scenario kan het clubgebouw worden beschouwd als hoofdgebouw en de gymzaal als bijgebouw. Conform de welstandscriteria dient het bijgebouw ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (zie paragraaf 4.3). Gezien de gelijke bouwhoogte van de gymzaal dient dit op een andere manier te worden opgelost, onder andere door een eenvoudigere (maar net zo zorgvuldige) detaillering van het bijgebouw als het hoofdgebouw en een minder open karakter door het realiseren van minder raampartijen dan het clubgebouw.

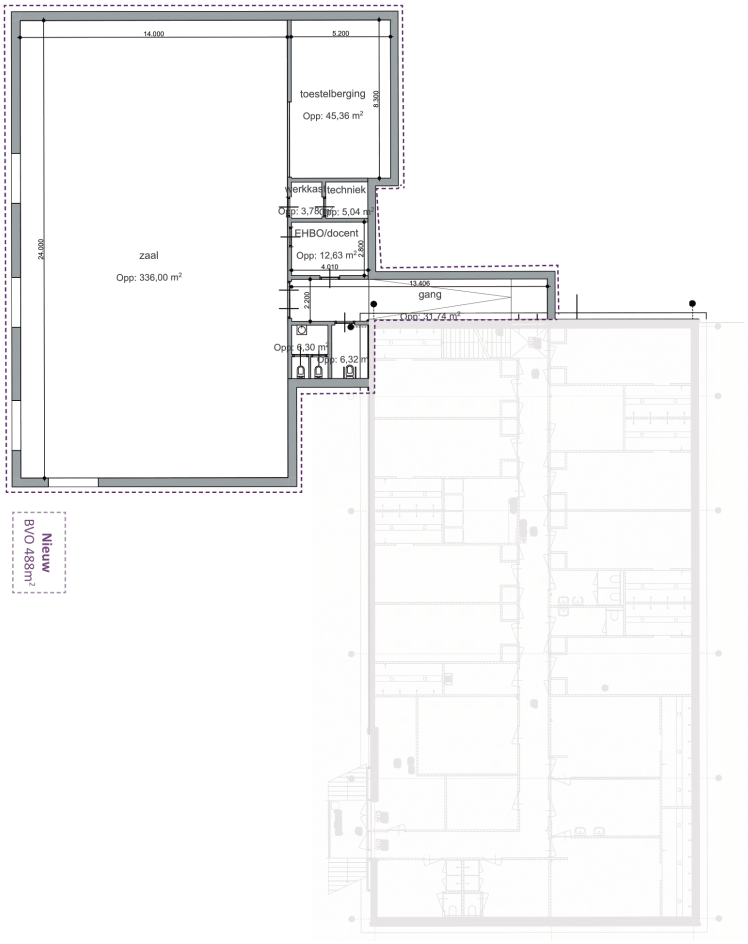
Door de bestaande hellingbaan naar het souterrain is de gymzaal ook rolstoeltoegankelijk. De uitwerking van scenario 2 heeft in de verkenning geleidt tot een totaal oppervlak van 488 m^2 bvo. Dit is een besparing ten opzichte van het ruimteprogramma uit paragraaf 4.2 en is bereikt doordat in de massastudie wordt uitgegaan van minimale verkeersruimten, waardoor de oppervlakte voor circulatie niet volledig is gebruikt.



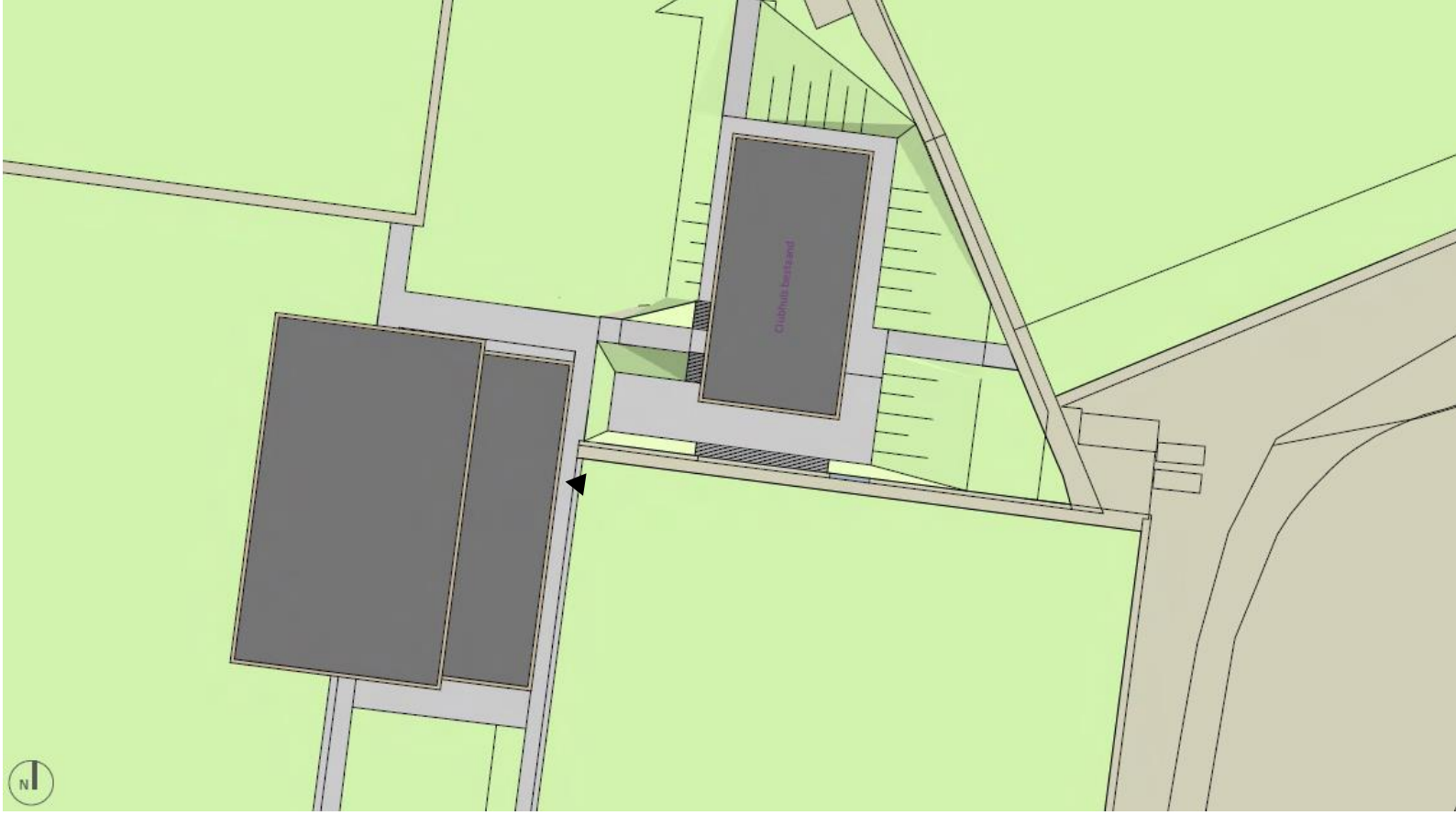
Afbeelding 15: Massastudies



Afbeelding 16: Doorsnede



Afbeelding 17: Plattegrond



Afbeelding 18: Situatieschets scenario 3

6.3 Scenario 3: Sporthal

In dit scenario wordt een sporthal gerealiseerd op een deel van het huidige handbalveld. De hal is ten zuidwesten van het bestaande clubgebouw gelegen. De sporthal wordt gerealiseerd als losstaand gebouw en heeft geen directe verbinding met het bestaande clubgebouw. De sporthal is wel nabij het clubgebouw gepositioneerd, zodat het functioneert als één gebouwencluster. Bovendien is de zaal goed toegankelijk vanuit het bestaande clubgebouw en is dit ook de meest geschikte plek vanuit de GNR. Deze positionering belemmert mogelijk wel het zicht vanuit het clubgebouw op het handbalveld en veld 5. Bouwkundig en ruimtelijk is het ook een mogelijkheid om de sporthal op het meest zuidelijke deel van het handbalveld te positioneren. In beide situaties kan veld 5 niet langer worden ingezet als volwaardig veld maar bijvoorbeeld als een half veld voor de jeugd. Wasmeer heeft de locatie van het 1e handbalveld aangewezen als gewenste locatie voor een sporthal en heeft aangegeven dat het verkleinen van veld 5 geen probleem is.

De entree is aan de oostkant gelegen, zie afbeelding 18. De entree is goed zichtbaar en bereikbaar vanaf het bestaande clubgebouw.

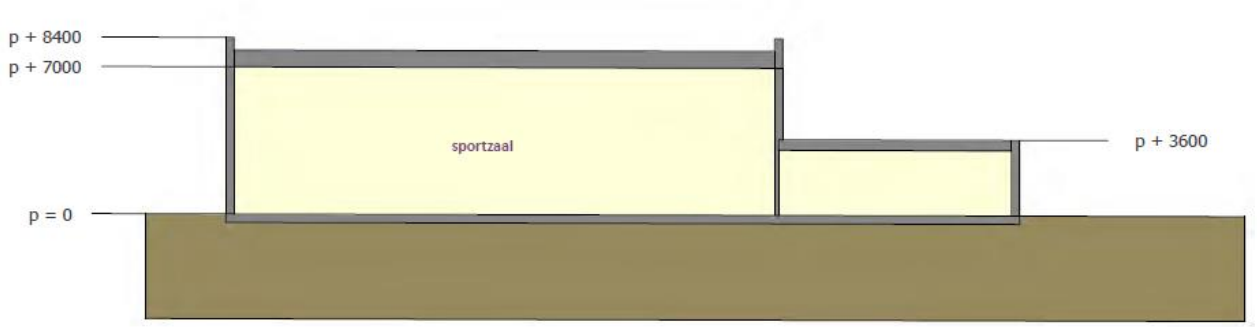
De sporthal en het clubgebouw zijn individuele gebouwen en vormen samen een ensemble. Het nieuwe volume heeft twee hoogten, waarbij de ruimte waarin de oefenvloer is gelegen een hogere verdiepingshoogte heeft dan de bijbehorende nevenruimten, zie doorsnede in afbeelding 20.

Het clubgebouw kan worden beschouwd als hoofdgebouw en de sporthal als bijgebouw. Conform de welstandscriteria dient het bijgebouw ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (zie paragraaf 4.3). Gezien de hogere bouwhoogte van de sporthal dient dit op een andere manier te worden opgelost, onder andere door een eenvoudigere (maar net zo zorgvuldige) detaillering van het bijgebouw als het hoofdgebouw en een minder open karakter door het realiseren van minder raampartijen dan het clubgebouw.

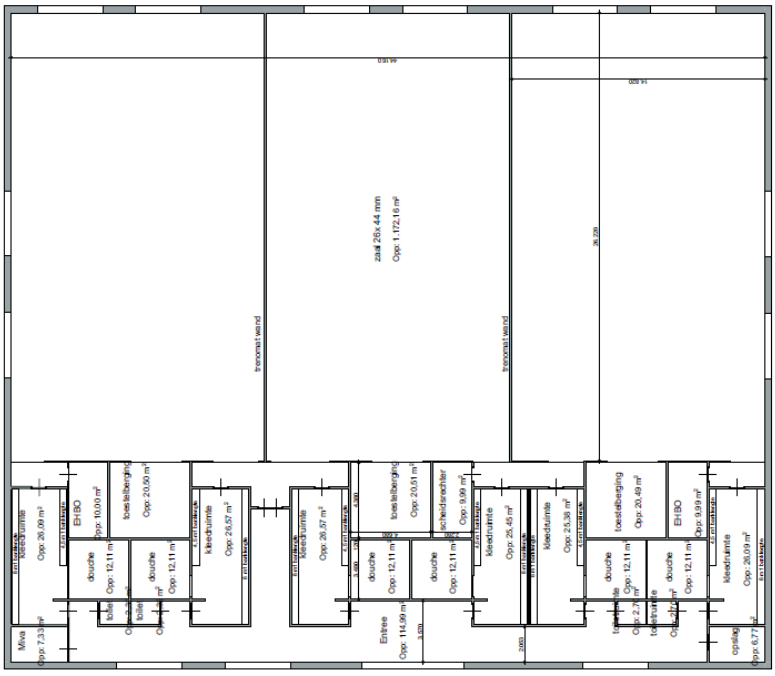
Bij binnenkomst via de entree van de sporthal zijn direct de kleedkamers te bereiken en daarachter is de oefenvloer gelegen, zie plattegrond in afbeelding 21. Ook maakt een directe verbinding van de entree naar de oefenvloer het mogelijk om de zaal te bereiken zonder dat bezoekers door de kleedruimten hoeven te komen. De oefenvloer van de sporthal (26 x 44 meter) is op te delen in drie gymzalen (14 x 24 meter). De gymzaal is rolstoeltoegankelijk door de directe aansluiting op het terrein. De uitwerking van scenario 3 heeft in de verkenning geleidt tot een totaal oppervlak van 1.745 m^2 bvo.



Afbeelding 19: Massastudie



Afbeelding 20: Doorsnede



Afbeelding 21: Plattegrond

7. Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk zijn de investeringskosten opgenomen voor de scenario's zoals omschreven in het vorige hoofdstuk en is voor de gymzalen (variant 1 en 2) de vergelijking gemaakt met het IHP.

Op basis van de NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de investeringskosten van de drie scenario's te bepalen. De samenvatting van de investeringskosten is opgenomen in tabel 6.

Investeringskostenraming*	Variant 1: gymzaal stand alone		Variant 2: gymzaal met verbinding		Variant 3: sportzaal		Toelichting
15 november 2021	gymzaal	gymzaal	gymzaal	gymzaal	sporthal	sporthal	
Omvang gymzaal m² bvo	535	535	488	488	1.745	1.745	
Energieconcept	BENG	ENG	BENG	ENG	BENG	ENG	
	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	lucht-waterwarmtepomp vergoeding vlg normkosten	
A. Grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	exclusief eventuele boekwaarde.
B. Bouwkosten	€ 1.056.500	€ 1.123.600	€ 1.190.600	€ 1.249.800	€ 3.569.455	€ 3.796.305	
C. Losse inrichtingskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
D. Bijkomende kosten	€ 208.268	€ 220.415	€ 232.545	€ 243.263	€ 711.139	€ 755.571	
Prijsstijging tot start bouw**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Prijsstijging tijdens de bouw**	€ 10.776	€ 11.461	€ 12.144	€ 12.748	€ 67.098	€ 71.351	
E. Onvoorzien	€ 32.624	€ 34.665	€ 36.703	€ 38.504	€ 113.704	€ 120.897	2,5%
G. Financiering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	niet van toepassing.
Totaal investeringskosten exclusief btw, afgerond	**€ 1.310.000**	**€ 1.390.000**	**€ 1.470.000**	**€ 1.540.000**	**€ 4.460.000**	**€ 4.740.000**	
Totaal investeringskosten inclusief btw, afgerond	**€ 1.575.000**	**€ 1.673.000**	**€ 1.772.000**	**€ 1.859.000**	**€ 5.370.000**	**€ 5.711.000**	**btw 21%**
Totaal investeringskosten inclusief btw per m² bvo, afgerond	**€ 2.950**	**€ 3.150**	**€ 3.650**	**€ 3.800**	**€ 3.100**	**€ 3.250**	**btw 21%**
Vergoeding vlg werkelijke kosten	**BENG**	**ENG**	**BENG**	**ENG**	**BENG**	**ENG**	
Grondkosten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 7.500	€ 7.500	
Prijsstijging tot start bouw**	€ 27.418	€ 29.124	€ 30.828	€ 32.334	€ 192.964	€ 205.172	
Totaal investeringskosten exclusief btw, afgerond	**€ 29.000**	**€ 31.000**	**€ 33.000**	**€ 34.000**	**€ 200.000**	**€ 213.000**	
Totaal investeringskosten inclusief btw, afgerond	**€ 36.000**	**€ 38.000**	**€ 40.000**	**€ 42.000**	**€ 243.000**	**€ 257.000**	**btw 21%**
Totaal investeringskosten inclusief btw per m² bvo, afgerond	**€ 50**	**€ 50**	**€ 100**	**€ 100**	**€ 150**	**€ 150**	**btw 21%**
Totaal investeringskosten inclusief btw	**€ 1.611.000**	**€ 1.711.000**	**€ 1.812.000**	**€ 1.901.000**	**€ 5.613.000**	**€ 5.968.000**	**btw 21%**
Totaal investeringskosten inclusief btw per m² bvo, afgerond	**€ 3.000**	**€ 3.200**	**€ 3.750**	**€ 3.900**	**€ 3.250**	**€ 3.400**	

Tabel 6 – Samenvatting investeringskostenraming (zie ook bijlage 3)

* De bouwkosten en investeringskosten zijn bepaald aan de hand van de kostenramingen van ICSadviseurs. Deze kostenramingen zijn inschattingen en gebaseerd op het ICSadviseurs kostenbestand en ervaringsgetallen bij recente projecten. Hoewel de kostenramingen met uiterste nauwkeurigheid zijn samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
** 2% Structurele prijsstijging. De werkelijke prijsstijging kan uiteindelijk anders liggen (hoger of lager).

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Eventuele aankoop van grond, woonrijp en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gesloten grondbalans, geen afvoeren grond opgenomen.
- Kosten voor het bouwrijp maken zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Exacte hoogtematen zijn onbekend (grondwaterstand et cetera). Kosten in verband met een hoge grondwaterstand zijn niet opgenomen (wel damwanden gerekend, geen onderwaterbeton gerekend).
- Eventuele eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw en eventuele lopende boekwaarden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele kosten voor het verleggen van kabels en leidingen zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgtraject dient dit verder te worden onderzocht.
- Eventuele kosten voor sanering van vervuilde grond zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgtraject dient de bodem verder te worden onderzocht.
- Kosten voor onderzoek bodemgeschiktheid zijn wel opgenomen.
- Ten behoeve van auto parkeren en fiets parkeren is in de kostenramingen géén rekening gehouden met parkeerplaatsen en fietsenstallingen.
- Eventuele kosten voor archeologisch onderzoek zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele losse inventaris (zoals bureaus, stoelen, meubilair en speltoestellen) zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- ICT is niet opgenomen in de kostenramingen.
- Kosten voor eerste inrichting gymzaal (conform KVLO) zijn niet opgenomen.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gelet op de fase waarin het project zich bevindt (haalbaarheid) en de geringe beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 2,5%.
- Het prijspeil is 1 juli 2021, prijs vast tot einde bouw.

- Consequenties uit eventuele flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten) en afstemming met Goois Natuurreservaat zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties uit eventuele Waterschapsverordening zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Eventuele tijdelijke huisvesting en verhuiskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.

De gehele investeringskostenramingen zijn opgenomen in bijlage 3.
De bijbehorende bouwkostenramingen van de scenario's zijn opgenomen in bijlage 4.

Verklaring verschil met IHP
In het IHP is voor de gymzalen een gemiddeld bedrag aangehouden van € 1.379.700 (€ 2.550 per m² bvo), inclusief btw en prijspeil oktober 2019. Voor het bekostigen van aanvullende duurzaamheidsambities (ENG/ 0-op-de-meter) is voor de nieuwbouw gerekend met een bijdrage van gemiddeld € 100,- per m² bvo.

De project specifieke investeringskostenramingen voor scenario 1 komen uit op € 3.010,- per m² bvo BENG en € 3.198,- per m² ENG (inclusief btw en prijspeil juli 2021). De project specifieke investeringskostenramingen voor scenario 2 komen uit op € 3.713,- per m² bvo BENG en € 3.895,- per m² ENG (inclusief btw en prijspeil juli 2021). In de volgende tabel wordt globaal een verklaring van de verschillen weergegeven.

De indexering van prijspeil oktober 2019 naar heden (juli 2021) is 5,3% conform BDB index (structureel, zie bijlage 5). Voor de indexering naar einde bouw (voorlopige aanname januari 2023) is 2% per jaar aangehouden.

Investeringskosten inclusief btw - SCENARIO 1			BENG	€ / m² bvo	ENG	€ / m² bvo
IHP prijspeil oktober 2019, geactualiseerd		**m² bvo**	**totaal €**		**totaal €**	
Gymzaal		541	€ 1.379.700	€ 2.550	€ 1.379.700	€ 2.550
Toeslag ENG (schoolbestuur)		541	€ -	€ -	€ 54.100	€ 100
TOTAAL investeringskosten IHP			**€ 1.379.700**	**€ 2.550**	**€ 1.433.800**	**€ 2.650**
PROJECT SPECIFIEKE KOSTEN						
Indexering van oktober 2019 tot 1 juli 2021 - structureel		5,3%	€ 73.000	€ 135	€ 76.000	€ 140
Indexering tot start bouw: aanname 12 maanden		2,0%	€ 30.000	€ 55	€ 30.200	€ 56
Indexering tot einde bouw: aanname 12 maanden		2,0%	€ 15.000	€ 28	€ 15.500	€ 29
				€ -		€ -
6 m² bvo minder	535 m² bvo	-6	€ -15.500	€ -29	€ -16.000	€ -30
Betonnen dak i.p.v. stalen dakplaten			€ 35.500	€ 66	€ 35.500	€ 66
Herstellen bestrating			€ 8.000	€ 15	€ 8.000	€ 15
Parkeerplaatsen niet opgenomen				€ -		€ -
Overig			€ 84.665		€ 97.899	
TOTAAL investeringskosten IHP inclusief projectspecifieke kosten			**€ 1.610.365**	**€ 3.010**	**€ 1.680.899**	**€ 3.142**
Meerkosten ENG, o.b.v. lucht-water warmtepomp t.o.v. budget			€ -	€ -	€ 30.230	€ 57
				€ -		€ -
TOTAAL investeringskosten inclusief extra kosten en btw			**€ 1.610.365**	**€ 3.010**	**€ 1.711.128**	**€ 3.198**

Tabel 7 – Verklaring verschil met IHP – scenario 1

Investeringskosten inclusief btw - SCENARIO 2			BENG	€ / m² bvo	ENG	€ / m² bvo
IHP prijspeil oktober 2019, geactualiseerd		**m² bvo**	**totaal €**		**totaal €**	
Gymzaal		541	€ 1.379.700	€ 2.550	€ 1.379.700	€ 2.550
Toeslag ENG (schoolbestuur)		541	€ -	€ -	€ 54.100	€ 100
TOTAAL investeringskosten IHP			**€ 1.379.700**	**€ 2.550**	**€ 1.433.800**	**€ 2.650**
PROJECT SPECIFIEKE KOSTEN						
Indexering van oktober 2019 tot 1 juli 2021 - structureel		5,3%	€ 73.200	€ 135	€ 76.000	€ 140
Indexering tot start bouw: aanname 12 maanden		2,0%	€ 30.000	€ 55	€ 30.200	€ 56
Indexering tot einde bouw: aanname 12 maanden		2,0%	€ 15.000	€ 28	€ 15.500	€ 29
				€ -		€ -
53 m² bvo minder	488 m² bvo	-53	€ -135.000	€ -277	€ -140.500	€ -288
Betonnen dak i.p.v. stalen dakplaten			€ 33.000	€ 68	€ 33.000	€ 68
Verdiept bouwen			€ 133.000	€ 273	€ 133.000	€ 273
Vrije hoogte 7,0 m¹ i.p.v. 5,5 m¹ i.c.m. hogere gevelfactor			€ 147.000	€ 301	€ 147.000	€ 301
Sloopwerk, aanhelen i.v.m. aansluiting op bestaand clubhuis			€ 7.100	€ 15	€ 7.100	€ 15
Herstellen bestrating			€ 8.000	€ 16	€ 8.000	€ 16
Parkeerplaatsen niet opgenomen				€ -		€ -
Overig			€ 120.742		€ 137.335	
TOTAAL investeringskosten IHP inclusief projectspecifieke kosten			**€ 1.811.742**	**€ 3.713**	**€ 1.880.435**	**€ 3.853**
Meerkosten ENG, o.b.v. lucht-water warmtepomp t.o.v. budget			€ -	€ -	€ 20.207	€ 38
				€ -		€ -
TOTAAL investeringskosten inclusief extra kosten en btw			**€ 1.811.742**	**€ 3.713**	**€ 1.900.642**	**€ 3.895**

Tabel 8 – Verklaring verschil met IHP – scenario 2

8. Conclusie en aanbevelingen

8.1 Conclusie

Door alle betrokken partijen wordt het realiseren van een sportvoorziening op het Sportpark Anna's Hoeve positief bevonden. In meerdere opzichten is deze locatie gunstiger dan de realisatie van een gymzaal bij IKC Villa Vrolik. De plaatsing op het sportpark leidt tot meer rust in en rondom de school en voorkomt dat verschillende type gebruikers elkaar kruisen. Bovendien worden de sportvoorzieningen geclusterd waardoor meer verbinding kan plaatsvinden tussen de verschillende sportactiviteiten. HSV Wasmeer kan hier met (kleine) groepen binnen trainen. Bovendien zal de sportvoorziening de wijk uitnodigen tot andere activiteiten. Het realiseren van een sportvoorziening op het sportpark wordt gezien als een verrijking voor de wijk. Ook is dit stedenbouwkundig gezien een betere oplossing dan op het dak van het schoolgebouw.

Het stand alone scenario (scenario 1) en het scenario dat een verbinding aangaat met het bestaande clubgebouw (scenario 2) zijn passend op de locatie en vallen binnen het bestemmingsplan. In beide scenario's wordt de gymzaal ten noordwesten van het bestaande clubgebouw gepositioneerd, zodat deze weinig belemmering vormt in het zicht vanuit het clubgebouw. Bovendien wordt het clubgebouw benadrukt als hoofdgebouw door de meer ondergeschikte positie van de gymzaal, waarbij vanuit de transparante gevel van het clubgebouw (aan de zuidzijde) vrij zicht is op de omliggende velden. Het scenario van de sporthal (scenario 3) is niet passend binnen het bebouwingsoppervlak uit het bestemmingsplan. De omvang van de sporthal van 1.745 m^2 overstijgt het bebouwingsoppervlak met circa 1.000 m^2. Voor het realiseren van dit scenario zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Het positioneren van de sporthal gaat ook ten kosten van een deel van veld 5, waardoor deze niet meer inzetbaar is als volwaardig veld.

Het parkeren is in alle scenario's een aandachtspunt, waarbij 15 aanvullende parkeerplaatsen benodigd zijn voor een gymzaal en 50 parkeerplaatsen voor een sporthal.

De hoogte van de gymzaal en de sporthal ten opzichte van het bestaande clubgebouw is een aandachtspunt. Vanuit de welstandcriteria is het wenselijk dat het bijgebouw ondergeschikt is. Ondanks dat dit in de criteria niet nadrukkelijk wordt gespecificeerd, is het denkbaar dat het volume van het bijgebouw een lagere bouwhoogte heeft dan het hoofdgebouw (clubgebouw). In scenario 1 is de bouwhoogte van de gymzaal hoger dan die van het clubgebouw en in scenario 2 en 3 hebben deze nagenoeg een gelijke hoogte. Door de gymzaal of sporthal eenvoudiger maar net zo zorgvuldig te detailleren als het hoofdgebouw, wordt ook onderscheid gemaakt in hoofd- en bijgebouw. Indien het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om de bouwhoogte van de gymzaal of sporthal te verlagen tot onder de bouwhoogte van het bestaande clubgebouw, kan de sportvoorziening mogelijk verder worden verdiept. Dit brengt uiteraard wel verhogende kosten met zich mee.

De scenario's zijn passend binnen de aandachtspunten die zijn gesteld vanuit GNR, waarbij nader onderzoek dient te worden gedaan naar eventuele lichtverstoring door de ramen aan de oostkant.

Vanuit het beheer- en eigendomsaspect zijn scenario 1 en 3 eenvoudiger te organiseren, gezien de duidelijke eigendomsregeling van beide gebouwen. In scenario 2 zal voor de gymzaal medegebruik worden gemaakt van een aantal functies van het clubgebouw (in eigendom bij HSV Wasmeer), hetgeen extra afstemming vraagt tussen HSV Wasmeer en de beheerder van de gymzaal (waarschijnlijk STIP Hilversum). Tegelijkertijd wordt in scenario 2 een zaal gerealiseerd die een meerwaarde heeft voor de school, de wijk en andere partijen, doordat de grotere afmeting meer mogelijkheden biedt in het gebruik. Zo is deze zaal ook geschikt voor de sporten volleybal en badminton. Dit geldt in nog hogere mate voor scenario 3, waarbij de volledige zaal ook kan worden gebruikt door HSV Wasmeer ten aanzien van voetbal en handbal. Tegelijkertijd is dit een scenario dat uitgaat van een sporthal (op te delen in 3 gymzalen), terwijl vanuit het onderwijs 1 gymzaal gewenst is. Ook geeft de afdeling Sport van de gemeente aan dat er momenteel geen structurele behoefte aan zaalcapaciteit is, waardoor de verwachting is dat de sporthal voor een groot deel van de tijd niet kan worden ingezet en daarmee niet exploitabel is.

De investeringskostenraming van scenario 1 en 2 liggen hoger dan de gemiddelde kosten die in het IHP zijn opgenomen voor een gymzaal. Dit komt onder andere door de indexering.

In de vergelijking van scenario 1 en 2 is zichtbaar dat het medegebruik van de bestaande kleed- en doucheruimten uit het clubgebouw en de grotere en hogere oefenvloer in scenario 2 leidt tot hogere investeringskosten ten opzichte van scenario 1. Dit komt met name door de verdiepte ligging van de gymzaal en de hogere bouwhoogte van de ruimte waarin de oefenvloer is gelegen (netto hoogte van 7 meter ten opzichte van 5,5 meter). In totaal liggen de kosten voor scenario 2 circa € 200.000 hoger dan scenario 1. Scenario 1 heeft, naast de indexering, weinig kostenverhogende elementen en is daarmee het meest passend binnen het IHP budget.

Uitgaande van een BENG variant, gelden de volgende investeringsbedragen: scenario 1 €1.611.000, scenario 2 € 1.812.000 en scenario 3 € 5.613.000. Scenario 3 (BENG) kost daarmee circa 3,8 – 4,0 miljoen euro meer dan de andere twee varianten.

Kortom, op basis van deze businesscase kan worden geconcludeerd dat het plaatsen van de gymzaal op het Sportpark Anna's Hoeve in meerdere opzichten gunstiger wordt bevonden dan plaatsing van de gymzaal op het IKC Villa Vrolik. De afweging tussen de scenario's dient te worden gemaakt op basis van functionaliteit, beheer, bezetting en financiën.

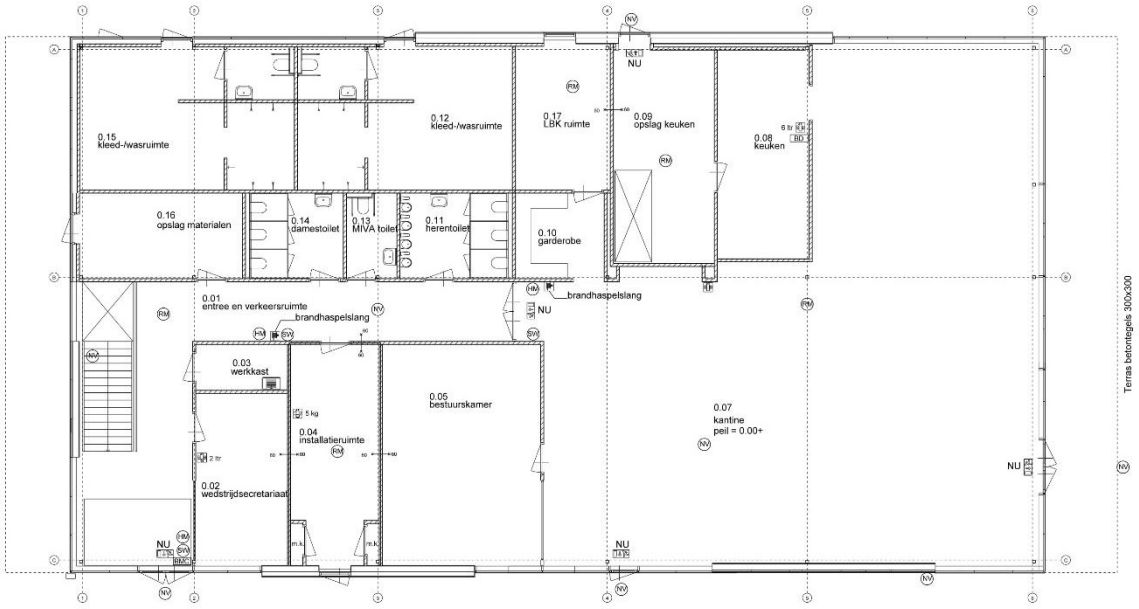
8.2 Aanbevelingen

Voor de verdere uitwerking en het realiseren van een sportvoorziening zijn een aantal aanbevelingen van toepassing:

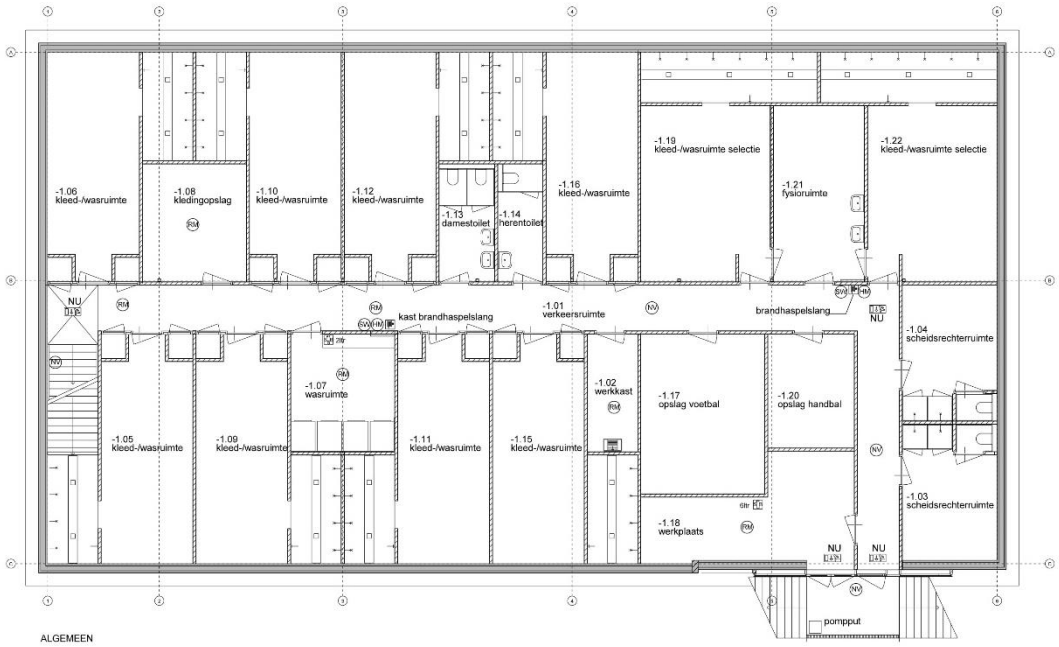
- Beheer en exploitatie aspect verder onderzoeken met de betrokken partijen. De afspraken vervolgens uitwerken en vastleggen.
- Onderzoeken of de zij-ingang (gele lijn in afbeelding 2) voldoende geschikt en wenselijk (vanuit veiligheid en beheersbaarheid) is om te gebruiken als looproute van het IKC naar de gymzaal.
- Omwonenden betrekken en informeren in de verdere planvorming.
- GNR verder betrekken en informeren.
- Nadere afstemming met verkeerskundigen van gemeente aangaande parkeren. (Mogelijk kan voor het parkeren een oplossing worden gevonden in de aanwezigheidspercentages. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat verschillende parkeerders op verschillende momenten gebruik maken van parkeerplaatsen waardoor dubbelgebruik kan plaatsvinden en minder parkeerplaatsen benodigd zijn.);
- In de verdere uitwerking van het plan:
  - Rekening houden met de welstandscriteria aangaande relatie hoofdgebouw en bijgebouw (mogelijk ondergeschikt maken bijgebouw door verdere verdiepte ligging);
  - Rekening houden met overig welstandscriteria, waaronder materialisering, kleur en architectonische uitwerking;
  - Optioneel onderzoeken of een groene gevel aan de oostzijde kan worden gerealiseerd (verzoek vanuit GNR);
  - In verband met lichtverstoring naar het natuurgebied rekening houden met situering en plaatsing van de ramen (zo weinig mogelijk aan de kant van het natuurgebied);
  - Indien de gymzaal wordt verbonden met het clubgebouw dient de school daar toegang toe te hebben.

Bijlagen

Bijlage 1 Plattegronden bestaande clubgebouw



Begane grond (0)



Souterrain (-1)

Bijlage 2 Volumestudies

Deze bijlage (d.d. 9 november 2021) is separaat bijgevoegd.

Bijlage 3 Investeringskostenraming

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 4 Bouwkostenraming

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 5 BDB-index

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 29 november 2021
Auteur(s): Nora Hartman en Doriene Bakker

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27