

9 februari 2017

## **Startnotitie voor het oprichten van een multifunctionele binnensportvoorziening op de voormalige Stanislaslocatie**

### **Aanleiding**

Het college van burgemeester en wethouders heeft gevraagd ambtelijk advies uit te brengen op de vraag of de grondkavel van de voormalige schoollocatie van het Stanislas College, gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan / Treubstraat (hierna: Stanislaslocatie), geschikt is voor de realisatie van een sportcomplex. In die sporthal zouden de gebruikers van zowel de Marimbahal als de Van Zweedenzaal gehuisvest moeten worden. Daarnaast zal de hal overdag voor bewegingsonderwijs opengesteld moeten worden voor de leerlingen van de Scholendriehoek in het Rembrandtkwartier en de Prins Mauritschool, zo mogelijk met ondersteunende voorzieningen op gebied van sport, leisure, gezondheid en recreatie.

Het doel van dit advies is tevens om de vervolgstappen te benoemen die gezet worden om de Stanislaslocatie verder te ontwikkelen. Het primaire uitgangspunt is te komen tot een integrale gebiedsvisie. Om dit uitgangspunt te kunnen realiseren behoort een gefaseerde uitvoering nadrukkelijk tot de mogelijkheden. Op die manier kunnen ontwikkelrisico's, te hanteren uitvoeringsplanningen en de scope van het project beter op elkaar worden afgestemd.

### **Breedtesport beleid**

In de vastgestelde kadernota wordt het onderstaande uitgangspunt van de gemeente Rijswijk geformuleerd.

De gemeente Rijswijks bevordert voor alle leeftijdscategorieën sportbeoefening, die op adequate wijze gefaciliteerd, gestimuleerd en geregisseerd wordt. Hierbij wordt sport als doel, maar tevens als middel nadrukkelijk ingezet.

Het bevorderen van de volksgezondheid, de sociale samenhang en integratie door het actief stimuleren van deelname aan breedtesport(-activiteiten). De nadruk ligt op breedtesport en niet op topsport.

Momenteel is de nieuwe sport en beweegnota in wording. De hoge graad van participatie door de gebruikers van de sportaccommodaties zal leiden tot een breed gedragen sport- en beweegnota.

### **Huidige situatie Marimbahal en Van Zweedenzaal**

De Marimbahal kent als hoofdgebruiker de, met enkele teams op hoog niveau spelende, volleybalvereniging Inter Rijswijk (enige eredivisieploeg in de regio). Van maandag tot donderdag vanaf 17.00 uur gebruikt Inter Rijswijk de sporthal volledig. Overdag wordt de hal nauwelijks gebruikt, ook niet voor bewegingsonderwijs.

De Marimbahal is bijna 50 jaar oud, bouwkundig sterk verouderd en bovendien voldoet de hal niet meer aan de sporttechnische eisen van deze tijd. Het is hoe dan ook zaak dat er binnen afzienbare tijd iets met de Marimbahal gebeurt.

De in 1976 gebouwde Van Zweedenzaal is dit jaar 41 jaar oud. De sportvloer is sporttechnisch gezien te klein volgens de huidige sportnormen. Hoofdgebruiker Basketbalvereniging Lokomotief deelt de zaal in het gebruik met BC Randstad (badminton). Lokomotief speelt al enige tijd in deze zaal met dispensatie van de Basketbalbond. Doordeweeks tot 16.00 uur is de zaal dagelijks in gebruik voor bewegingsonderwijs bij de Scholendriehoek en de Prins Mauritschool, na 16.00 uur en in het weekend trainen en spelen Lokomotief en BC Randstad in de zaal.

## Locatieonderzoek

Gevoed door de opvatting dat vervanging van de Marimbahal in tegenstelling tot renovatie ook in financiële zin de beste keuze zou zijn, ontstond begin 2015 bij de Sectie Sport het idee om voor de realisatie van een nieuw sportcentrum ter vervanging van de Marimbahal ook op zoek te gaan naar een betere locatie (grotere bouwkael). Gedacht werd aan RijswijkBuiten. In samenwerking met onder andere het management van RijswijkBuiten kwam een locatie aan 't Haantje in beeld, gelegen naast het tuincentrum Groenrijk 't Haantje. Deze ruimte was aanvankelijk gereserveerd als bedrijvenontwikkellocatie, maar vanwege de economische recessie werd daar door bedrijven geen aanspraak op gemaakt. Een andere invulling met sport was daarom dus zeer welkom.

De locatie hoewel geschikt, past vanwege het aspect geurhinder niet binnen de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeenten Rijswijk en Delft, de provincie en het nabij deze locatie gevestigde DSM.

Mede vanuit de gemeenteraad werd toen de vraag gesteld of naast de locatie in RijswijkBuiten ook andere mogelijk geschikte locaties voor de realisatie van een sportcentrum onderzocht waren of konden worden. We spreken hier nog steeds over een locatie ter vervanging van de Marimbahal.

Ambtelijk is vervolgens een achttal mogelijke locaties onderzocht en beoordeeld op geschiktheid vanuit sport en haalbaarheid vanuit ruimtelijk perspectief.

In de **bijlage** bij deze notitie is terug te vinden op welke aspecten deze locaties globaal zijn beoordeeld.

Er zijn drie typen locaties te onderscheiden. Allereerst locaties in de landgoederenzone en bij bestaande sportparken. Daarnaast locaties in Rijswijk Buiten en tenslotte herontwikkelingslocaties in het bestaande stedelijk gebied. Bij deze laatste categorie kan nog onderscheid worden gemaakt tussen gemengde gebieden en woongebieden.

De initiatiefnemer beoogt met deze multifunctionele sportvoorziening vanuit het beleid voor breedtesport bij te dragen aan een goede spreiding van sportvoorzieningen en goed aan te sluiten op de behoefte aan bewegingsonderwijs. Daarnaast kan de nieuwe voorziening een buurtfunctie vervullen.

Vanuit sport gezien zijn de locaties in de landgoederenzone niet voor de hand liggend omdat de nevendoelestellingen voor bewegingsonderwijs en buurtfunctie daar onvoldoende scores. Deze uitgangspunten komen wel goed tot hun recht voor de locaties in Rijswijk Buiten, evenwel wordt daar om andere redenen van af gezien. De locaties binnen bestaand stedelijk gebied dragen voldoende bij aan de genoemde doelestellingen. Beschikbaarheid, grootte en bereikbaarheid van de locatie spelen een belangrijke rol.

Vanuit ruimtelijke optiek is de eerste vraag of de voorziening op deze locatie passend is en bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Dit is bij uitstek een bestuurlijke afweging waarbij getoetst wordt aan onder meer de stadsvisie. Daarnaast dient een locatie te voldoen aan een groot aantal wettelijke eisen op het gebied van water, milieu, ecologie, archeologie enzovoort. Deze ruimtelijke onderbouwing kan in geval van beroepsprocedures een serieus struikelblok vormen. Ook ruimtelijk gezien dient de landgoederenzone bij voorkeur te worden ontzien. In Rijswijk Buiten wordt nu niet langer uitgegaan van een dergelijke sportvoorziening, maar zou deze in principe kunnen worden ondergebracht op locaties die nu voor woningbouw ontwikkeld worden.

Het programma van de nu gevraagde multifunctionele sportvoorziening is te omvangrijk voor de bestaande locaties van de Marimbahal en de van Zweedenzaal. Het onderbrengen in of nabij In de Bogaard is een optie maar feitelijk nooit nader onderzocht. De locatie Stanislas is pas in beeld sinds de zoekvraag is uitgebreid naar een grootschalige multifunctionele sportaccommodatie. Deze prominente locatie ligt in de randzone van bedrijventerrein Plaspoelpolder en de herontwikkeling

daarvan kan een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste transformatie. In het op te stellen verkavelingsplan voor deze locatie dient de mogelijkheid van een integrale en gefaseerde ontwikkeling te worden meegenomen.

### **Stanislaslocatie bekeken vanuit Sportzaken**

Gelet op het huisvestingsvraagstuk voor de sportverenigingen Inter Rijswijk (volleybal), Lokomotief (basketbal) en BC Randstad (badminton) dient er een sporthal c.q. sportvloer gerealiseerd te worden ter grootte van ongeveer twee maal de sportvloer van de huidige Marimbahal. De vloerafmetingen dienen te zijn: 52 m bij 28 m met een minimale zaalhoogte van 9 meter voor de volleybal en voor de basketbal 40 m bij 32 m met een minimale zaalhoogte van 7 meter. Hierbij is rekening gehouden met voldoende uitloop rond de speelvelden. Naast voldoende fysieke ruimte voor een sporthal die goed bereikbaar is en voorzien is van voldoende parkeergelegenheid, is tevens randvoorwaardelijk een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, een architectonische uitstraling die bijdraagt aan de uitstraling van de locatie en de Plaspoelpolder, geschiktheid voor medegebruik voor bewegingsonderwijs, de voorziening als buurtfunctie en een solide financiële haalbaarheid en beheersbaarheid.

Voor de realisatie van een nieuwe sporthal is circa  $2.442 \text{ m}^2 + 1.757 \text{ m}^2 = 4.199 \text{ m}^2$  grond benodigd voor de sportvloeren inclusief interne verkeers- en verblijfsruimten.

Het benodigde grondoppervlak van  $4.199 \text{ m}^2$  kan verminderd worden door dubbelgebruik van onder andere verkeersruimten, kleedkamers en de kantine.

De Stanislaslocatie is, juist vanwege de directe beschikbaarheid van de grond, geschikt voor de gewenste binnensportvoorziening. Het schoolgebouw van het Stanislas College is al gesloopt en de vrijgekomen kavel is groot genoeg voor de realisatie van een sporthal, die zowel de (hoofd-)gebruikers van de Marimbahal als de Van Zweedenzaal in de avonduren en weekenden kan huisvesten en overdag gebruikt kan worden voor bewegingsonderwijs door scholen en eventuele de kinderopvang en praktijkruimte voor fysiotherapie.

Het kadastrale perceel van de Stanislaslocatie is circa  $10.500 \text{ m}^2$  groot. De afmetingen van het kadastrale perceel zijn circa 105 bij 100 meter. Aan de zijde van de Sir Winston Churchilllaan en de Burgemeester Elsenlaan bevinden zich een groenstrook en een sloot in eigendom van de gemeente Rijswijk. Afhankelijk van het programma (combinatie met woningbouw) zou de kavel nog in de richting van de genoemde lanen enigszins vergroot kunnen worden, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De gemeente Rijswijk is eigenaresse van de grond van de Stanislaslocatie.

### Stichtingskosten

De stichtingskosten voor de bouw van een sportcomplex van deze omvang bedragen tussen de 9 en 9.3 miljoen euro. Het gaat hierbij om een variant waarbij twee hallen naast elkaar gebouwd worden. De mogelijkheid om de hallen eventueel op elkaar te bouwen is bouwkundig zeer complex en in financiële zin niet haalbaar.

Het huidige beschikbare budget voor de bouw van de sporthal bedraagt € 9.179.000,-.

Investerings zoals deze zijn opgenomen in de begroting:

Investeringsobject	Investeringsbedrag x € 1.000	Afschrijvings- termijn	Jaar van investeren
Nieuwe sporthal Marimbahal	4.205	40 jaar	2018
Grondwaarde	1.300	Wordt niet op afgeschreven	2018
Vervanging Van Zweedenzaal	2.317	40 jaar	2017
Vorbereidingskrediet vervanging nieuwbouw Marimbahal	595	40 jaar	2016
P. van Vlietlaan	807	40 jaar	2018
Totaal	9.179		

Naast de inhoudelijke meerwaarde heeft een dubbele sporthal ook financiële voordelen: Totale besparing ongeveer € 1.170.000,--

- Bijkomende kosten: kostenbesparing architect (€ 300.000,--), projectmanagement (€208.000,) etc.
- Bouwkosten: besparing werktuigkundige installaties (€300.000,--), kostenbesparing voor de buitenvoorziening (parkeren, fietsenstalling) en infrastructuur, nutsvoorzieningen (€ 42.000,--), algemene ruimten als horeca en opslag (€ 250.000,--).
- Beheer- en exploitatiekosten: minder personeelslasten (€ 70.000,--), een complex, gedeeld gebruik ruimten.

### **Stanislaslocatie bekeken vanuit Verkeer**

#### Parkeren

Het uitgangspunt conform de Nota Parkeren is, dat het parkeren op eigen terrein zal moeten plaatsvinden. Een eventuele afwijking hiervan zal aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Gerelateerd aan het bruto vloeroppervlak van totaal 4.199 m<sup>2</sup> komt dit neer op ongeveer 147 parkeerplaatsen. Bij de planvorming zal bezien moeten worden of parkeren op eigen terrein realiseerbaar is en tegen welke kosten. Bij een programma met wonen erbij wijzigt uiteraard het bovenstaande aantal parkeerplaatsen.

De ontwikkelmogelijkheden van de Stanislaslocatie kunnen behoorlijk toenemen door de aangrenzende parkeergarage te betrekken bij de planvorming. In de minimale variant kan een deel van de capaciteit door afkoop worden betrokken bij deze ontwikkeling, maar is het ook denkbaar de locatie zelf integraal onderdeel te laten uitmaken van deze ontwikkeling. Een verdere verkenning van dit spoor is aan te bevelen.

Het betrekken van de parkeergarage bij de integrale ontwikkeling biedt ook perspectief voor een gefaseerde ontwikkeling. Het van begin af aan realiseren van voldoende parkeergelegenheid is dan ruimtelijk gezien minder complex.

### Bereikbaarheid / Openbaar vervoer

De Stanislaslocatie is zowel met het openbaar vervoer als per fiets of auto goed bereikbaar. Gelegen nabij de A4 is de locatie ook snel bereikbaar voor gastspelers van de sportverenigingen.

Haltes van tram 17 op de Burgemeester Elsenlaan bevinden zich op steenworp afstand van de locatie. Op een goede 10 minuten loopafstand bevinden zich OV-knoop Station Rijswijk met onder andere bushaltes 30 en 51 van Veolia.

### **Stanislaslocatie bekeken vanuit Ruimtelijke Ordening**

#### Locatiekenmerken

De Stanislaslocatie ligt in de noordelijke hoek van bedrijventerrein Plaspoelpolder aan de kruising van de Sir Winston Churchillaan en de Burgemeester Elsenlaan. De Sir Winston Churchillaan is een van de voornaamste oost-westverbindingen in Rijswijk, de Burgemeester Elsenlaan is een belangrijke schakel van de ontsluiting op de A4 vanuit Den Haag Centrum. HTM-lijn 17 verbindt de locatie rechtstreeks met zowel Den Haag Hollands Spoor en Centraal Station als station Rijswijk.

#### Spreiding in Rijswijk

Naast de Stanislaslocatie kent de gemeente Rijswijk sportcentrum De Schilp aan de Schaapweg. Het dekkingsgebied in Rijswijk met een sporthal op de Stanislaslocatie is 'redelijk' te noemen. Echter de ligging ten opzichte van RijswijkBuiten waar de groei van de gemeente Rijswijk qua inwoners nu en in de toekomst het grootst is en zal zijn, kan 'slecht' worden genoemd.

#### Toekomstvisie Plaspoelpolder

De Stanislaslocatie is een belangrijke en in het oog springende, ontwikkellocatie in de Plaspoelpolder, die kan bijdragen aan een beter imago. Met het oog op de toekomstvisie Plaspoelpolder heeft deze locatie betekenis voor het herpositioneren van de Plaspoelpolder. De ligging aan de rand van de Plaspoelpolder en op de hoek van Burgemeester Elsenlaan en Sir Winston Churchillaan is ook stedenbouwkundig interessant en leent zich voor een kwalitatief (en hoger) accent.

Bij de beoordeling van het programma voor de Stanislaslocatie geeft het integraal afwegingskader de volgende toetsingselementen: hoge verblijfskwaliteit (weinig milieuhinder/goede gezondheid, voorzieningen met publieksfuncties/levendigheid, goede ontsluiting/doorgaande routes, hoogwaardige groene buitenruimte/inrichting, lage parkeernorm), goede ontsluiting (fysieke relatie met het station, hoge dichtheid) en hoogwaardige en onderscheidende beeldkwaliteit (met onderscheidende architectuur die bijdragen aan de identiteit van de Plaspoelpolder). Dit betekent, dat een invulling met een sportcomplex op deze specifieke locatie waarschijnlijk onvoldoende kwalitatieve impulsen geeft. Het beste zou er daarom van een mix van sporten en wonen kunnen worden uitgegaan (waarin het parkeren deels in de naastgelegen parkeergarage wordt opgelost).

Indien er voor alleen een sportcomplex gekozen wordt, stelt dit, zeker aan de zijde van de Sir Winston Churchillaan en de Burgemeester Elsenlaan, kwalitatieve eisen aan het gebouw, de vormgeving en de materialen. Aan die zijden presenteert het gebied zich immers naar buiten.

#### Hoogbouwvisie Rijswijk

In de hoogbouwvisie worden de bestaande bebouwde situatie en de betekenis van hoogbouw voor de stad geanalyseerd en worden indicatief kansrijke zones voor hoogbouw aangewezen. In de overige gebieden wordt hoogbouw in principe uitgesloten. Hoogbouw is een relatief begrip en betekent hier bebouwing die minimaal twee tot drie keer hoger is dan de bebouwing in de directe omgeving. In de kaart van de hoogbouwvisie is voor hoogbouw aangewezen In de Bogaard, de Prinses Beatrixlaan

tot de landgoederenzone, de zone ten noorden van de A4 en tenslotte de Generaal Spoorlaan en de Sir Winston Churchilllaan tussen de Prinses Beatrixlaan en de Burgemeester Elsenlaan. De Stanislaslocatie valt binnen de laatste zone. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan is het aan te bevelen om hiermee rekening te houden.

### Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk

De regionale woningbehoefte blijft tot 2025 toenemen. Er is een kwalitatieve en kwantitatieve opgave, met specifieke opgaven voor specifieke doelgroepen. Aan de randen van de Plaspoelpolder en rond In de Bogaard liggen kansen voor stedelijke woonmilieus. Voor een duurzame leefomgeving is het versterken van het groene karakter van de stad een uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen, evenals inzet op duurzaamheid.

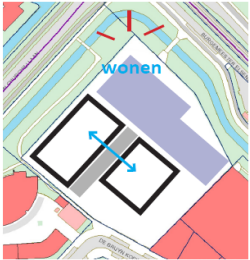
### Compacte locatieverkenning en stedenbouwkundige analyse door extern bureau No Label

Op basis van huidig beleid kan de Stanislaslocatie een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van een aantal stedelijke doelen. Door de ligging levert de locatie een belangrijke bijdrage aan de verdere transformatie van de Plaspoelpolder. Het vormt een begrenzing van de hoogbouwzone en programmatisch is er aanleiding voor een intensief en gedifferentieerd programma waarbij sport de drager is, aangevuld met wonen, recreatieve functies en mogelijk ook commerciële functies op het gebied van leisure en gezondheid. Hoogwaardige beeldkwaliteit, goede ruimtelijke inpassing en duurzaamheid zijn belangrijke randvoorwaarden bij de nadere uitwerking.

Om zeker te weten of een sportvoorziening van deze omvang, al dan niet in combinatie met een woonfunctie, op de Stanislaslocatie realiseerbaar is, is eerder aan bureau No Label (architectuur, stedenbouw en interieur) gevraagd een compacte locatieverkenning en een stedenbouwkundige analyse te verrichten.

De eerste resultaten van de verkenning en analyse zijn positief. De locatie is geschikt voor de realisatie van een sporthal in combinatie met een woningbouwprogramma, zeker als daarbij ook het gebruik van de bestaande parkeergarage (424 parkeerplaatsen) op de hoek van de Treubstraat en de Handelskade kan worden betrokken.

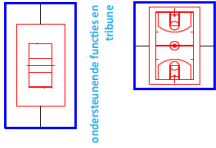
Hieronder ter illustratie enkele varianten zoals door NoLabel ontwikkeld.




**wonen**

Sporthallen blokkeren de locatie. Ontsluiting woningen via de andere zijde? Wonen te dicht bij tanksstation?

**varianten sportprogramma**



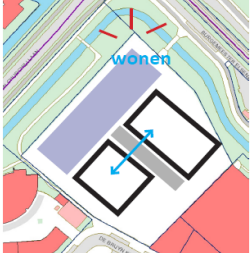
ondersteunende functies en tribune



**NO LABEL**  
architectuur  
stedenbouw  
interieur

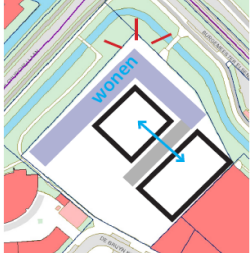
**3**

Conclusie: deze variant biedt mogelijkheden. Van belang is te weten hoeveel oppervlakte de ondersteunende functies innemen om de variant verder uit te werken.



**wonen**

Sporthallen blokkeren de locatie. Ontsluiting woningen via de andere zijde? Mooi entreplein voor sport mogelijk



**wonen**

Uitstraling sport aan de Treubstraatzijde, uitstraling woningen op de hoek. Een goede variant

### *Uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en gemixt programma*

De volgende stap is om bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden nader uit te werken in combinatie met het gewenste gemixte programma. Voor deze stap is het van belang om een stedenbouwkundig bureau in te schakelen dat affiniteit heeft met complexe gebiedsontwikkeling om te zorgen voor een haalbaar en een kwalitatief hoogwaardig integraal plan dat bovendien gefaseerd kan worden gerealiseerd.

#### **Welke planologische besluiten zijn nodig en wat is de doorlooptijd?**

Het initiatief past **niet** binnen de geldende bestemming "sociaal maatschappelijk/gemengd". Om planologisch te kunnen meewerken is een uitgebreide wabo-procedure nodig op basis van een bouwplan met goede ruimtelijke onderbouwing of een herziening van het bestemmingsplan. Aan beide procedures worden inhoudelijk dezelfde eisen gesteld en hebben eenzelfde doorlooptijd. Het voordeel van een uitgebreide wabo-procedure is dat tot op het laatst meer flexibiliteit in planvorming mogelijk is, het nadeel is mogelijk een langere beroepsprocedure doordat er beroep bij twee instanties mogelijk is, maar dit kan worden ondervangen door het nemen van een coördinatiebesluit. Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk dat er een concreet bouwprogramma en bijbehorende bouwvlek is vastgelegd. De globale doorlooptijd is circa één jaar vanaf start planvorming tot aan de beroepsfase. Met de beroepsfase zelf kan eveneens een jaar zijn gemoeid. Onderzocht moet worden welk risico's in tijd worden vermeden als de gewenste functies op de locatie separaat worden bestemd en apart van elkaar in procedure worden genomen, bijvoorbeeld door eerst het gedeelte te ontwikkelen waarop de sportvoorziening wordt gerealiseerd en pas later de gronden waarop de woningbouw wordt gerealiseerd. Onderdelen waar in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing aandacht aan moet worden besteed zijn o.a.:

##### *Archeologie*

Op de locatie rust tevens de bestemming Archeologie. Dit betekent dat op een deel van de betreffende gronden nader onderzoek moet worden gedaan naar archeologische resten.

##### *Externe veiligheid*

In relatie tot de aanwezigheid van het gasvulpunt bij het BP station aan de Burgemeester Elsenlaan. Het huidige LPG-verkooppunt staat, vanuit externe veiligheid, het realiseren van integrale planontwikkeling in de weg.

##### *Lucht kwaliteit, geur, geluid, water, bodem, natuur, bodem*

Alle relevante omgevings- en milieuaspecten dienen te voldoen aan de wettelijke eisen. De verantwoording vindt plaats in de ruimtelijke onderbouwing van het plan of in de toelichting van het bestemmingsplan.

##### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Voorafgaand aan de planologische procedure dient afstemming plaats te vinden met de relevante stakeholders en overleg met belanghebbenden en omwonenden.

##### *Economische uitvoerbaarheid*

Als onderdeel van de planologische procedure moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

##### *Duurzaam bouwen*

Conform het Bouwbesluit 2012 moet vanaf 2013 bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwbouwwoningen en kantoren met een gebouwoppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> een milieuprestatieberekening bijgevoegd worden. De milieuprestatie is een prestatiegericht voorschrift op het niveau van het gebouw. De overheid wil met het voorschrift de negatieve milieu- effecten van constructie en gebouw gebonden installaties bij de nieuwbouw van woningen, woon- en kantoorgebouwen beperken.

## **Stanislaslocatie bekeken vanuit Onderwijs**

De scholen van de Scholendriehoek en de Prins Mauritschool kunnen overdag gebruik maken van de sporthal voor bewegingsonderwijs. De loopafstand van de Prins Mauritschool naar de Stanislaslocatie bedraagt circa 1 kilometer (absolute loopafstand) en valt daarmee binnen de verzorgingsstraal.

## **Stanislaslocatie bekeken vanuit Grondzaken**

Het uitgangspunt is een gecombineerde sporthal op de locatie. Daarbij komen vanuit Grondzaken de volgende aspecten aan de orde:

- De aanwezigheid van het gasvulpunt;
- De grondkosten en de inkomsten;
- De financiële gevolgen van de keuze voor een gecombineerde sporthal op de Stanislaslocatie;

### Het gasvulpunt

Uit onderzoek blijkt dat het aanwezige gasvulpunt aan de Burgemeester Elsenlaan een belemmering is voor de toekomstige invulling van de locatie. Met name speelt het veiligheidsrisico bij de aanwezigheid van een sporthal waarbij de tribunecapaciteit bepalend is, een rol van betekenis. Inmiddels is gesproken met BP, de eigenaar van het gasvulpunt. BP heeft als uitgangspunt het vulpunt te handhaven maar staat open voor gesprekken om het vulpunt weg te halen als handhaving niet mogelijk blijkt te zijn. De omvang van de kosten is nog niet bekend.

Het beëindigen van het LPG-verkooppunt (door minnelijk uitkopen) zal in praktijk een traject zijn waar de tijdfactor van grote betekenis is.

### De grondkosten en de inkomsten

De boekwaarde die rust op de Stanislaslocatie zal worden ingebracht als grondkosten, dit conform vigerende regelgeving BBV (Besluit begroting en verantwoording).

De hoogte van de boekwaarde is circa € 700.000,-, zijnde de sloopkosten van de oude opstallen. De boekwaarden die rusten op de huidige sporthallen, Marimbahal en Van Zweedenzaal, worden meegenomen in de toekomstige ontwikkeling van deze locaties.

### De financiële gevolgen van de keuze voor een gecombineerde sporthal op de Stanislaslocatie

Door de inzet van deze locatie voor de gecombineerde sporthal kan de locatie niet dan wel ten dele met woningen worden ingevuld. De vrijkomende locaties, Marimbahal en Van Zweedenzaal kunnen dan herontwikkeld worden met bijvoorbeeld woningbouw. Dit is doorgerekend naar de financiële consequenties op basis van de nu voor handen zijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De conclusie is dat de gemaakte keuze tot gevolg heeft, dat minimaal 1,5 miljoen euro aan potentiële opbrengsten niet wordt gerealiseerd. De reden hiervan is dat woningbouw op deze locatie gezien de ligging en de mogelijkheden (hoogbouw) een hoge opbrengstpotentie heeft. Daarnaast zijn nog kosten te verwachten voor het uitkopen van het LPG-verkooppunt, noodzakelijk voor het kunnen realiseren van het bouwplan.

De keuze voor deze locatie impliceert ook dat er in RijswijkBuiten een additionele gymzaal moet worden gerealiseerd voor het bewegingsonderwijs als onderdeel van de nog te realiseren schoolvoorziening.



## Planning

Het project wordt deels bekostigd met uitkeringsgelden die bedoeld zijn voor herstel/herbouw van de sportzalen die verloren zijn gegaan bij de recente scholenbranden. Hieraan zijn termijnen verbonden. In de verzekeringspolis voor de gymzaal aan de P. van Vlietlaan is de clause opgenomen dat binnen 36 maanden na de schadedatum (31 december 2015) met de werkzaamheden wordt aangevangen. Dit houdt in dat uiterlijk 31 december 2018 wordt aangevangen met de herbouw. Dit betekent dat het ontwerpplan voor een vervangende sportaccommodatie medio 2017 gereed moet zijn waarna de ruimtelijke procedure kan worden doorlopen.

### Ambtelijke projectorganisatie en ondersteuning tijdens de uitvoering

Op basis van het schema op de volgende bladzijde zal het voorbereidend proces om te komen tot integraal projectplan van de ambtelijke organisatie naar verwachting 201 dagen inzet vergen. Dit komt overeen met 1447 formatieve uren.

Inzet (dagen)bij:	Kaderstelling	Scope	Sturing	Planning	Financiën	Risico's	Uitvoering	Totalen
Projectleiding	2	2	10	5	2	2	4	<b>27</b>
Ruimte Ordening	10	5	5	2	2	4	2	<b>30</b>
Grondzaken	2	5	2	2	5	6	2	<b>24</b>
Verkeer	2	5	2	2	2	4	6	<b>23</b>
Ontwerp openbaar gebied	2	5	2	2	2	4	6	<b>23</b>
Sportaccommodaties	8	10	4	4	2	2	20	<b>50</b>
Communicatie	2	2	4	2	2	4	8	<b>24</b>
	28	34	29	19	17	26	48	<b>201</b> <sup>+</sup>

De daadwerkelijke projectorganisatie inclusief directievoering tijdens de uitvoering kan, gezien het specialistische karakter, beter door de 'markt' zelf worden verzorgd op basis van bijvoorbeeld een design & build constructie\*. Ook dan is nog ambtelijke inzet verlangd voor begeleiding en toetsing. Naar verwachting zijn hier nog eens 385 uur (48 dagen) mee gemoeid.

\*De opdrachtgever stelt een functioneel gespecificeerde uitvraag op. De opdrachtnemer krijgt de ruimte om het ontwerp en de realisatie zelf te optimaliseren en innovaties toe te passen in het ontwerp en de uitvoering. Ook zorgt de opdrachtnemer voor optimale afstemming tussen deze beide fases. De achterliggende gedachte is dat marktpartijen de meest deskundige partijen zijn om deze optimalisaties te vinden en toe te passen.

#### Voordelen / kansen

Alles onder een dak. Mogelijk zijn er geen dislocaties voor trainingen van de verenigingen meer nodig. Enkelvoudige exploitatie en personeelslasten, straks slechts een hal in plaats van twee.

Gedeelde verkeersruimtes, kantine, kleedkamers, bergruimten en dergelijke.

In tijd snel realiseerbaar aangezien de grond in eigendom en beschikbaar is.

Aan de wens om Plaspoelpolder leefbaarder te maken kan ook met een sporthal worden voldaan, zeker in combinatie met woningbouw.

#### Nadelen / belemmeringen

Verwacht wordt dat de loopafstand door de leerlingen van de Prins Mauritschool te groot zal worden bevonden. De loopafstand valt echter wel binnen de gestelde norm van 1 kilometer.

Geografisch minimale synergetische meerwaarde voor de wijk.

Qua ligging op aanzienlijke afstand van groeikern RijswijkBuiten.

Geen sportfaciliteiten in RijswijkBuiten.

## **Conclusie**

Integraal gezien mag worden geconcludeerd dat de Stanislaslocatie geschikt is voor het oprichten van de gewenste sportaccommodatie in combinatie met woningbouw.

## **Vervolgtraject**

Omwille van de voortgang is het wenselijk om het procesmanagement voor dit complexe project in handen te geven van een marktpartij die in staat is om met de nodige ambtelijke ondersteuning de juiste uitvraag voor realisatie te formuleren en in de markt te zetten op basis van PKV (Prijs Kwaliteit Verhouding, voorheen EMVI). Het te selecteren bureau moet in staat zijn om de procedure zodanig vorm te geven zodat voor de realisatie de juiste marktpartijen worden geselecteerd binnen de regels van het vastgestelde aanbestedingsbeleid. De kosten hiervan kunnen ten laste worden gebracht van het voorbereidingskrediet ter vervanging van de Marimbahal. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.