

Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor tweede sporthal in



Versie	Verstuurd naar	Datum	Wijzigingen
0.0	Henk Krakkers Jan Nijdeken	Juli 2010	Aanvullingen financiën, tekstuele correcties
0.1	Renger Duinsbergen Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans	5-8-2010	Aanpassing parkeernormen, verwerking uitkomsten gesprek over Jeugdthonk, verwerken informatie uit gesprek RO over ontwikkelen van de Plantage in relatie tot bouw sporthal
0.2	Erwin Jansma	11-8-2010	Tekstuele aanscherpingen, aanpassing parkeernormen op verzoek van RB, aanscherping tekst op verzoek van PGL
0.3	Erwin Jansma Henk Krakkers Jan Nijdeken Renger Duinsbergen Wouter vd Bedem Arna de Jong Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans	21-9-2010	Tekstuele aanpassingen, verwerkt advies van juridische zaken en bureau inkoop
0.4	Jan Nijdeken Erwin Jansma Henk Krakkers Renger Duinsbergen Wouter vd Bedem Arna de Jong Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans Rik Tuitert	1-11-2010	Aanscherpingen tekst nav aanvullingen RO en Grondzaken
0.5	Jan Nijdeken		

Inhoudsopgave

1	Leeswijzer	3
2	Opdracht	4
3	Aanpak.....	5
4	Kaders.....	6
5	Uitgangspunten	7
	5.1 Functionele eisen	7
	5.2 Locaties.....	7
	5.3 Financiële vergelijking	7
6	Locaties.....	8
	6.1 Onderzochte locaties	8
	6.2 Belangrijkste verschillen	9
	6.3 Niet nader onderzochte locaties	10
	6.4 Alternatief voor 't Binnenhuys	10
7	(Publiek) Privaat samenwerkingsvormen.....	13
	7.1 (Publiek) Privaat samenwerkingsvormen.....	13
	7.1.1 Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen	13
	7.1.2 Samenwerking met SRO	14
	7.1.3 Samenwerking met Theo Meijer Sport	14
	7.1.4 Samenwerking met private exploitant.....	14
	7.1.5 Samenwerking met jongerencentrum	15
	7.1.6 Samenwerking met kinderopvang	15
	7.1.7 Combinatie met Buiten Schoolse Opvang	15
	7.1.8 Combinatie met een zorgverzekeraar	15
	7.1.9 Overige opties	16
8	Realisatie en exploitatie.....	17
	8.1 Vermindering kapitaalslasten	17
	8.1.1 Opbrengst de Meent.....	17
	8.1.2 Overige dekkingsmogelijkheden	17
	8.2 Exploitatieverbetering.....	18
	8.2.1 Hogere bezettingsgraad.....	18
	8.2.2 Vermindering exploitatielasten de Korf	18
	8.2.3 Verpachten kantine	18
	8.3 Behoeft clubaccommodatie binnensportverenigingen	18
9	Conclusies	19
	9.1 Sporthal locaties19	
	9.1.1 Bestemmingsplan	19
	9.1.2 Parkeren.....	19
	9.1.3 Vervanging de Meent voor bewegingsonderwijs	19
	9.2 Sporthal realisatie / exploitatie (publiek) privaat.....	19
	9.3 Sporthal financiën	20
	9.4 Sporthal beleid.....	20
	9.5 Sporthal short list.....	22
	9.6 't Binnenhuys alternatieve locaties	23
	9.6.1 Alternatief voor 't Binnenhuys	23
	9.7 't Binnenhuys financiën.....	23
10	Advies	24
	Bijlage: Functionele eisen sporthal	26
	Bijlage: Exploitatieraming	27
	Bronnen	28
	Losse bijlagen: Locatie-scenarios	

1 LEESWIJZER

Voor de lezer met weinig tijd:

- In hoofdstuk 2 staat de opdracht van het onderzoek beschreven. Aangevuld met hoofdstuk 4, kaders, en hoofdstuk 5 uitgangspunten, is daarmee de basis van het onderzoek aangegeven.
- Hoofdstuk 9 bevat de conclusies van het onderzoek.
- Op basis van die conclusies is in hoofdstuk 10 het advies aangegeven.

Voor meer informatie over het onderzoek:

- De locaties voor een sporthal zijn beschreven in hoofdstuk 6, met op pagina 11 de belangrijkste verschillen tussen de locaties.
- De alternatieve locaties voor 't Binnenhuys staan in paragraaf 6.4.
- Opties voor (publiek) private samenwerking zijn te vinden in hoofdstuk 7.
- Mogelijkheden tot verbetering exploitatie en verlaging kapitaalslasten zijn aangegeven in hoofdstuk 8.

2 OPDRACHT

In de raadsvergadering van 24 september 2009 heeft het college de opdracht gekregen onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een tweede sporthal in Leusden te realiseren binnen de volgende kaders:

1. Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden. De opbrengst van deze grond wordt gebruikt om de bouw van de sporthal te financieren.
2. Kostenbesparing realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een combinatie te zoeken met een bestaande sport- en/of recreatieaccommodatie in Leusden.

Naar aanleiding van de coalitiebesprekingen is dit als volgt aangescherpt:

Voor de mogelijkheden van de bouw van een tweede sporthal in Leusden wordt als randvoorwaarde gesteld:

- realisatie op basis van publiek private samenwerking
of
 - volledig private realisatie.
3. In goed overleg met de huidige gebruikers zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden, binnen de wijk Groenhouten/Hamershof.
 4. De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van de Meent onderbrengen in een accommodatie op loopafstand (maximaal 1 km) van de scholen.

Daarnaast heeft de raad het college verzocht te onderzoeken welke binnensportverenigingen behoefte hebben aan een clubaccommodatie en vervolgens bij de bouw van nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties na te gaan in hoeverre deze behoefte gerealiseerd kan worden.

In overleg met de portefeuillehouder is het onderzoek naar de exploitatiemogelijkheden voornamelijk beperkt tot een globale indicatie. Dit omdat concrete vergaande gesprekken met mogelijke ondernemers/exploitanten niet mogelijk zijn omdat dan een eventuele aanbestedingsprocedure gefrustreerd wordt en er vooruitgelopen wordt op definitieve besluitvorming door de Raad.

3 AANPAK

Er is gestart met verzamelen van aanwezige informatie en inzicht krijgen in al in gang gezette acties.

Met de afdeling RO zijn verkennende gesprekken gevoerd om de kaders, uitgangspunten en potentiële locaties vast te stellen. Deze zijn besproken met de portefeuillehouder en de opdracht van het onderzoek is nader bepaald.

Er is een plan van aanpak opgesteld, dat is bijgesteld op basis van de coalitie-onderhandelingen.

Het onderzoek had als doel de opties te verkennen en niet deze concreet uit te werken. Daarom zijn de (financiële) cijfers globaal.

4 KADERS

Voor het onderzoek gelden de volgende kaders:

- Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden. De opbrengst van deze grond wordt gebruikt om de bouw van de sporthal te financieren.
- Kostenbesparing realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een realisatie/exploitatie op basis van publiek private samenwerking of volledig privaat.
- Conform de reactie van het college, kenmerk MO/JN/2009, op het advies van de WMO-adviesraad geformuleerd in een brief van 28 augustus 2009 betreffende het ontwerpbesluit tweede sporthal is toegezegd dat de maatschappelijke consequenties in beeld zullen worden gebracht.
 - In goed overleg met de huidige gebruikers zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden. De functie van 't Binnenhuys is beschreven in de startnotitie Woonserviceconcept 2008-2015. Het alternatief moet binnen de wijk Groenhouten / Hamershof liggen.
 - De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van de Meent onderbrengen in een accommodatie op loopafstand (maximaal 15 minuten looptijd of binnen 1 km) van de scholen.
- Vaststellen welke binnensportverenigingen behoefte hebben aan een clubaccommodatie en vervolgens bij de bouw van nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties na gaan in hoeverre deze behoefte gerealiseerd kan worden.
- Per locatie de praktische haalbaarheid aangeven met betrekking tot bestemmingsplannen, parkeergelegenheid, bereikbaarheid, beschikbare grond en, indien nodig, het vinden van een tijdelijk onderkomen voor verenigingen en onderwijs.
- Ruimte voor sport, Sport- en Beweegnota Leusden 2009 – 2012.
- Bestaande bestemmingsplannen en geplande veranderingen daarop.
- Het huidige toewijzingsbeleid¹ wordt niet herzien.

¹ Het huidige toewijzingsbeleid gaat uit van sporttechnische eisen.

5 UITGANGSPUNTEN

5.1 Functionele eisen

Hopman Andres Consultants B.V. (H&A) heeft voor de gemeente Leusden onderzoek gedaan naar de verenigingsbehoefte aan binnensportvoorzieningen. Het eindrapport van augustus 2009, is het uitgangspunt voor dit locatie- en exploitatieonderzoek.

- De bouw betreft een sporthal van 28 x 48 x 7 meter.
- Indicatie benodigde grondoppervlakte sporthal 2268 m².
- Indicatie benodigde grondoppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (122 auto- en 40 fietsparkeerplaatsen).

Bij daadwerkelijke realisatie kunnen er aanvullende behoeftebepalingen en/of aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Zoals behoeften die voortkomen uit:

- Bouw volgens de van toepassing zijnde eisen, normen, voorschriften en richtlijnen voor bewegingsonderwijs en verenigingssport.
- Bouwbesluit.
- Uitgangspunten voor toegankelijkheid (NEN 1814: norm voor toegankelijkheid van gebouwen en buitenruimten; het handboek voor toegankelijkheid).
- Voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang.

5.2 Locaties

In een verkennend gesprek met de afdeling RO zijn uitgangspunten benoemd voor mogelijke locaties en voor exploitatievormen.

- Er wordt alleen gezocht binnen de rode contouren dan wel locaties die daar direct aan grenzen. Daarmee vervalt een optie van aansluiting bij de hockeyvelden.
- Naar aanleiding van de notitie met betrekking tot Hart van Leusden van maart 2010, is deze locatie niet onderzocht.

5.3 Financiën en risico's

H&A heeft in haar eindrapport op basis van een globaal programma van wensen exploitatieresultaten geraamd (in het rapport van H&A wordt bij de bedragen een onnauwkeurigheidsmarge aangehouden van 15%):

- Geraamde investeringskosten (zaken als bouwkosten, inrichtingskosten e.d.) worden jaarlijks vertaald in kapitaalslasten en verwerkt in de exploitatielasten.
- Begrootte exploitatieopbrengsten worden jaarlijks vertaald in baten en lasten.

De exploitatieresultaten zijn licht aangepast op basis van de rekensystematiek van de gemeente Leusden.

Uitgaande van een investeringslast van € 4,6 mln. bedraagt de indicatieve netto exploitatielast (uitgaven +/- reguliere opbrengsten) voor realisatie van een sporthal in eigen beheer circa € 500.000 structureel. Middels het te bereiken aanbestedingsresultaat wordt er naar gestreefd deze budgettaire last zo veel mogelijk te verlagen.

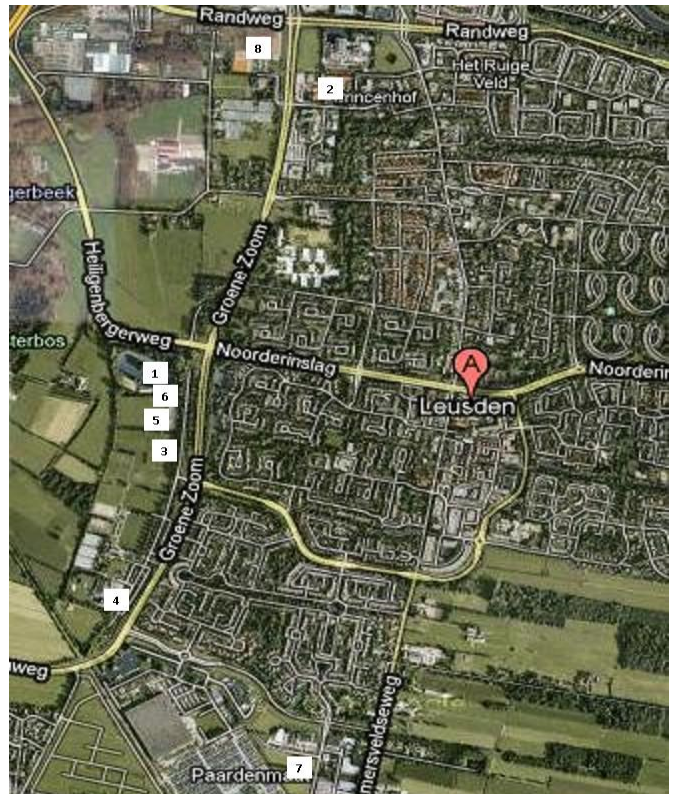
Financiële bedragen in dit document zijn inclusief BTW.

6 LOCATIES

6.1 Onderzochte locaties

De volgende locaties zijn onderzocht:

1. Vijver Jan Bannink park
2. Het voormalige AZC-terrein
3. Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld nr. 8 (aangrenzend aan de parkeerplaats bij de IJsbreker)
4. Burgemeester Buining Sportpark: bij het zwembad Octopus (op de huidige plek van de kinderbaden en de verhuurde ruimte aan Academas, de berm en op de asfaltweg)
5. Burgemeester Buining Sportpark: over de handbalvelden en van daaruit deels over de parkeerplaats bij de IJsbreker
6. Burgemeester Buining Sportpark: tussen het clubgebouw van de hand- en korfbal en de IJsbreker (over de groenstrook / bestrating die ligt in het midden tussen de genoemde gebouwen)
7. Klepelhoek: op grasveld van de firma Pon
8. Op de Groene Zoom 1, locatie Theo Meijer Sport.



De locaties zijn vergeleken op de punten:

- Grond (eigendom van de gemeente of niet)
- Bestemmingsplan
- Parkeergelegenheid
- Ontsluiting / Bereikbaarheid
- Inpassing in omgeving
- Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs
- Vervanging ruimte van 't Binnenhuys
- Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid
- Draagvlak verenigingen
- Te verwachten bezettingsgraad
- Beheer- en exploitatiemogelijkheden
- Sloop- en bouwkosten
- Overig
- Exploitatie prognose.

Parkeren

Parkeerruimte is in Leusden beperkt beschikbaar. Extra druk op bestaande parkeervoorzieningen is niet gewenst. Om de verkeersgeleiding in de toekomst goed te kunnen uitvoeren is het van belang ruimte te houden voor uitbreiding van wegen. Dit impliceert dat een locatie alleen gewenst is als er op de locatie zelf nieuwe parkeervoorzieningen ingericht kunnen worden.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Er zijn drie scholen die gebruik maken van de Meent voor bewegingsonderwijs. Per locatie is aangegeven of de locatie valt binnen de gestelde normen en daardoor geschikt is voor bewegingsonderwijs voor de drie scholen.

Locaties op het Burgemeester Buining Sportpark zijn binnen 1 km afstand van de scholen en voldoen dus als alternatief. Deze locaties zijn goed en veilig bereikbaar. Een andere optie voor deze scholen is uitwijk naar de Korf.

6.2 Belangrijkste verschillen

Hieronder zijn de belangrijkste verschillen tussen de locaties aangegeven. Een uitgebreide beschrijving van de onderzochte locaties is te vinden in de locatiebijlagen.

Belangrijkste locatieverschillen

Locatie	Plus	Min
1. Vijver Jan Bannink park	<ul style="list-style-type: none"> • naast BB Sportpark² • extra bezetting door bewegingsonderwijs • veel ruimte • mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting 	<ul style="list-style-type: none"> • aantasting omgeving • aantasting van flora en fauna • hoge kosten ivm de ondergrond (vijver)
2. AZC-terrein	<ul style="list-style-type: none"> • veel ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • geen dagbezetting door bewegingsonderwijs
3. Voetbalveld	<ul style="list-style-type: none"> • op BB Sportpark • extra bezetting door bewegingsonderwijs • veel ruimte • mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting • geen weerstand voetbalvereniging bij vervanging van een trainingsveld (zand) door een wedstrijdveld (kunstgras) 	<ul style="list-style-type: none"> • weerstand voetbalvereniging bij vervanging van een trainingsveld (zand) door een wedstrijdveld (gras)
4. Bij het zwembad Octopus	<ul style="list-style-type: none"> • op BB Sportpark • extra bezetting door bewegingsonderwijs • mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting 	<ul style="list-style-type: none"> • kan niet worden voldaan aan de parkeernorm • veel kosten vanwege verplaatsingen
5. Handbalvelden en over de parkeerplaats	<ul style="list-style-type: none"> • op BB Sportpark • extra bezetting door bewegingsonderwijs • mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting 	<ul style="list-style-type: none"> • weerstand handbalvereniging • kosten voor aanleg asfaltvelden voor handbal en kosten en desinvestering door verplaatsing sportrecreatievoorzieningen • kan niet worden voldaan aan de parkeernorm
6. Bij het clubgebouw handbal en korfbal en/of de IJsbreker	<ul style="list-style-type: none"> • op BB Sportpark • extra bezetting door bewegingsonderwijs • sociale controle • mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting 	<ul style="list-style-type: none"> • kosten door desinvesteringen aanleg bestrating en groen en door herplaatsing clubgebouw duivenvereniging • kan niet worden voldaan aan de parkeernorm
7. Klepelhoek	<ul style="list-style-type: none"> • veel ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • grondaankoop • onveilig gevoel

² Naast of op het Burgemeester Buining Sportpark past in vastgesteld beleid van versterken multifunctioneel gebruik sportpark (Sport- en beweegnota 2009-2012)

		<ul style="list-style-type: none"> • geen dagbezetting door bewegingsonderwijs
8. Bij sportcentrum Theo Meijer	<ul style="list-style-type: none"> • gewenste combinatie met private onderneming 	<ul style="list-style-type: none"> • geen dagbezetting door bewegingsonderwijs

6.3 Niet nader onderzochte locaties

- Op de locatie van het tennispark de Wetering
Verplaatsing van het tennispark brengt hoge kosten met zich mee en verhoogt daarmee de exploitatielasten van een nieuwe sporthal. Dit staat nog los van de vraag naar welke locatie het tennispark dan verplaatst zou moeten worden. Deze locatie heeft geen voordelen die deze extra kosten verantwoorden.
- In combinatie met een MFC
De MFC's zijn of te ver in de bouw gevorderd of er is onvoldoende ruimte om te bouwen en/of parkeerfaciliteiten in te richten.

6.4 Alternatief voor 't Binnenhuys

De afdeling MO heeft overleg gevoerd met de exploitant van 't Binnenhuys. Daarin zijn de huidige functionaliteiten benoemd en aan welke eisen een andere locatie moet voldoen, inclusief de eisen van gebruikers.

Binnen het gestelde kader, een alternatief moet binnen de wijk Groenhouten / Hamershof liggen, zijn er een aantal opties:

1. De Zaaier
2. Nieuw te bouwen gezondheidscentrum op huidige locatie Sport 2000
3. Lege panden winkelcentrum
4. Hoekhuis
5. Jeugdhonk van de Protestantse Gemeente Leusden
6. Herbouw op de huidige locatie van 't Binnenhuys



Belangrijkste verschillen

Locatie	Plus	Min
1. De Zaaier	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitant wil graag openstelling voor bredere doelgroep • Ruime parkeergelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt aan de rand van de wijk • De ruimte is opgezet voor gezamenlijk gebruik van de bewoners, wordt verrekend in hun huur en zij voelen zich daardoor de enige rechtmatige gebruikers • Het is geen echt buurthuis maar een zaal in een flatgebouw • Weinig draagvlak van de Binnenhuys-gebruikers
2. Nieuwbouw gezondheidscentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Centraal gelegen • Deze locatie kan meer gebruikers trekken uit Hamershof dan het huidige Binnenhuys 	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig parkeergelegenheid • Het is de vraag of buurthuis en gezondheidscentrum samengaan • een hoge m²-huurprijs
3. Lege panden winkelcentrum		<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege de hoge m²-huurprijs is deze optie niet verder onderzocht
4. Hoekhuis	<ul style="list-style-type: none"> • Centraal gelegen voor bewoners van Hamershof • Ruime parkeergelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Is te ver weg voor bewoners van Groenhouten • Geen draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys • Dit is een cultureel centrum en geen buurthuis
5. Jeugdthunk	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie ligt midden tussen Groenhouten en Hamershof • Deze locatie kan meer gebruikers trekken uit Hamershof dan het huidige Binnenhuys • Ruime parkeergelegenheid • Heeft draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouw is gedateerd
6. Herbouw huidige locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie blijft gelijk • Groot draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder opbrengst grondverkoop (raming € 70.000) • Kosten nieuwbouw

Jeugdhonk

Er is een verkennend overleg geweest met een vertegenwoordiger van de Protestantse Gemeente Leusden (PGL) over de mogelijkheden van gebruik van het Jeugdhonk als vervanging voor 't Binnenhuys. Binnen de PGL is een studie gaande over de toekomst waarin ook de drie accommodaties die zij in Leusden bezitten worden betrokken. De optie dat het Jeugdhonk vrij komt is niet onwaarschijnlijk. De PGL verwacht binnen een jaar uitspraak en een keuze gemaakt te hebben. Zij wil graag met de gemeente in overleg blijven.

Exploitatielast

In de huidige combinatie de Meent / 't Binnenhuys gebruiken sportverenigingen de kantine/bar voorzieningen van 't Binnenhuys. Dit genereert opbrengsten voor de exploitant van 't Binnenhuys en leidt daarmee tot een lagere exploitatiesubsidie voor de gemeente. In alle opties voor een vervangende locatie voor 't Binnenhuys is er geen combinatie meer met een sportaccommodatie. Hierdoor vervallen de huidige opbrengsten van de sportverenigingen, in 2009 een bedrag van € 8200. Indien de exploitatielasten van een nieuwe locatie gelijk blijven of toenemen, zal de exploitant een beroep gaan doen op de gemeente en kan dit leiden tot een hogere exploitatiesubsidie.

Financiering

't Binnenhuys maakt deel uit van de Meent. In de afschrijving van de Meent zit impliciet ook de afschrijving van 't Binnenhuys. De Meent is nagenoeg, binnen vijf jaar, afgeschreven. Echter de opknabbeurt van 't Binnenhuys is pas over 15 jaar afgeschreven en kent kapitaallasten van € 8.275,-. De daardoor ontstane reservering bevat impliciet ook een percentage voor 't Binnenhuys.

Vooralsnog zijn de vrijvallende kapitaallasten van de Meent na sloop, ingebracht in de financiering van de nieuwe sporthal. Er kan voor gekozen worden om dit deels in te zetten voor financiering van een vervangende locatie voor 't Binnenhuys.

7 (PUBLIEK) PRIVAAT SAMENWERKINGSVORMEN

7.1 (Publiek) Privaat samenwerkingsvormen

De volgende samenwerkingsvormen zijn genoemd door de betrokken bij dit onderzoek:

- Sporthal in combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen
- Sporthal in samenwerking met SRO (zorgconcept zoals destijds gepresenteerd voor exploitatie zwembad)
- Sporthal in samenwerking met of sec door een commerciële (sport)aanbieder
- Sporthal in combinatie met Buiten Schoolse Opvang
- Sporthal in samenwerking met een zorgverzekeraar
- Samenwerking met de gemeente Amersfoort om gezamenlijk een sporthal te realiseren / exploiteren.
- Sporthal in combinatie met (sport)onderwijs
- Sporthal (vloer) in combinatie met turnhal (toestellen)

In overleg zijn de eerste zes opties verder verkend.

Ten aanzien van de niet-verder verkende opties:

- Sporthal in combinatie met (sport)onderwijs
Dit betreft het ROC. Uit het overleg met de SRO kwam naar voren dat ROC's alleen geïnteresseerd zijn als er een treinstation vlak bij de school is. Dat is niet haalbaar.
- Sporthal (vloer) in combinatie met turnhal (toestellen)
Dit vereist dat naast een sporthal een extra accommodatie wordt gerealiseerd. De exploitatiekosten nemen daarmee navenant toe en de exploitatie van sec de sporthal wordt er niet beter van.

7.1.1 Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen

Een aantal ondernemers in sportgerelateerde activiteiten (fitness en fysiotherapie) heeft, onder één noemer, aangegeven belangstelling te hebben voor bedrijfsruimtes direct gelegen bij een sporthal. Naast de huidige activiteiten die zij aanbieden zijn er mogelijkheden voor promotie van bewegen voor specifieke doelgroepen (met daarbij aparte financieringsmogelijkheden), begeleiding van individuele sporters, combinatie van overnachten (vd Valk) / sportaccommodatie (sporthal) / sportmedische (team)begeleiding, aanvulling met diëtisten, sportwinkel, begeleiden van bewegingsonderwijs door professionele/gespecialiseerde begeleiders, kinderopvang in combinatie met beweging, etc..

De locatie speelt daarbij een rol. Voorwaarde is een locatie in/bij het Burgemeester Buining Sportpark vanwege de aanzuigende werking van sportactiviteiten.

De behoefte van de ondernemers is 50 m² werkruimte, 1500-2000 m² voor sportschool en fitness/dans. Het combineren van verschillende functies heeft weliswaar de voordelen van dubbel gebruik van functies (w.o. parkeren), maar leidt wel tot een netto grotere behoefte aan parkeerplaatsen dan wanneer alleen een sporthal wordt gerealiseerd. Het grote aantal m² is niet op alle locaties beschikbaar. Locaties waar in principe voldoende m² beschikbaar zijn:

- Vijver Jan Bannink park
- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld.

De ondernemers maken geen direct gebruik van de sporthalvoorziening. Afhankelijk van de uitvoering van de bouw zijn er mogelijkheden om kleedkamers (met lockers), vergaderruimte en bar, gezamenlijk te gebruiken. Daardoor zouden de exploitatielasten verminderd kunnen worden.

Een projectontwikkelaar heeft belangstelling getoond voor deze optie.

De optie met de Leusdense ondernemers vergt een significant hogere investering dan sec gezien voor de sporthal, namelijk een extra hal ter grootte van 2000 m², kostenraming € 2.500.000. De financiële lasten van deze extra investering kunnen worden opgebracht door de ondernemers in de vorm van jaarlijkse huur. Het zou kunnen zijn dat de betrokken projectontwikkelaar het financiële risico van de investering op zich wil nemen. Het gebruik van voorzieningen die voor de sporthal noodzakelijk zijn, denk aan kleedkamers, door de huurders zou de exploitatielasten van de sporthal verlagen. De combinatie van buiten- en binnensportaccommodaties heeft voor de ondernemers een meerwaarde door de 'natuurlijke' aantrekkingskracht op de bewegende / sportende Leusdenaar. Deze meerwaarde kan verdisconteerd worden in de huurprijs.

7.1.2 Samenwerking met SRO

De SRO is niet geïnteresseerd in exploitatie van de sporthal vanwege een te lage bezetting overdag.

7.1.3 Samenwerking met Theo Meijer Sport

In Leusden is Theo Meijer Sport, in overleg met een projectontwikkelaar, bezig met herziening / herinrichting van de eigen accommodatie. Via de afdeling RO is contact om te onderzoeken of er een gezamenlijk belang is ten aanzien van de realisatie / exploitatie van een sporthal op deze locatie.

Deze combinatie biedt vanuit bewegings- / sportstimuleringsoverwegingen kansen.

Binnen de gestelde kaders van private samenwerking is dit de meest concrete optie.

- Wellicht dat de projectontwikkelaar wil bijdragen in de investering in de bouw van de sporthal. Daardoor kan de rentelast verlaagd worden.
- De sportschoolhouder is een potentiële exploitant.

De afdeling RO heeft een verkennend gesprek gevoerd met de sportaanbieder, in het kader van de ontwikkeling van het plan de Plantage.

De sportaanbieder staat open voor een gesprek over samenwerking. Zijn eigen sportbedrijf en de herkenbaarheid vormen voor hem een cruciaal element bij een verdere ontwikkeling en mogen geen geweld worden aangedaan. Dat zou een mogelijke synergie met een sporthal in de weg kunnen staan en daarmee geen exploitatievoordelen bieden.

Op het terrein van de sportaanbieder is geen ruimte. De sporthal zal (deels) geplaatst moeten worden op een stuk te ontwikkelen bedrijventerrein de Plantage. Dit is voor de ontwikkelaar bespreekbaar.

Het is niet duidelijk of de herinrichting op het terrein van Theo Meijer Sport feitelijk tot stand gaat komen en op welke termijn.

Theo Meijer Sport is zelf van mening dat er synergetische effecten zullen zijn. Voor gebruikers ontstaat een constante beschikbaarheid over aanvullende faciliteiten en daarnaast kunnen toezicht en beheer worden geïntegreerd in het totaal van het complex wat leidt tot kostenbesparing.

Deze locatie en samenwerking bieden mogelijkheden om meer uitstraling te geven aan een grote sportaccommodatie binnen de gemeente Leusden. De combinatie van (sport)faciliteiten, tennis, judo, sporthotel, vergaderfaciliteiten, etc., biedt meer aan gebruikers en kan leiden tot nieuwe initiatieven.

7.1.4 Samenwerking met private exploitant

Er is een verkennend gesprek gevoerd met John Visser, exploitant van sporthal de Korf. Deze exploitant is op zich geïnteresseerd. De voorkeurslocatie is dan het voormalige AZC-terrein. Dit vanwege aanpalende activiteiten die dan ontplooid kunnen worden om tot een positieve exploitatie te komen.

Verder heeft deze exploitant een mogelijke investeerder om mee samen te werken. Deze investeerder heeft alleen belangstelling als er een koppeling wordt gemaakt met de ontwikkeling van het centrumgebied van Leusden.

7.1.5 Samenwerking met jongerencentrum

Er is een verkennend gesprek gevoerd met het bestuur van de IJsbreker.

Combineren van de accommodaties (kantine en zaal voor gebruik door zowel jeugd als sporters) is geen optie.

De stichting is wel bereid een nabij gelegen kantine te exploiteren en de schoonmaak van de sporthal op zich te nemen. Mogelijk dat dit een voordeel oplevert in de exploitatielasten. Er zijn dan echter geen pachtinkomsten uit de sporthalkantine.

7.1.6 Samenwerking met kinderopvang

Er is een gesprek gevoerd met een zakenbehartiger voor een combinatie van kinderdagverblijven, projectontwikkelaar en sportaccommodatie. De organisatie voor kinderdagverblijven was tijdens dat gesprek ook zelf vertegenwoordigd.

De organisatie voor kinderdagverblijven heeft belang bij één of twee locaties in Leusden om kinderdagverblijven te vestigen en wil daarin investeren. Vanwege de 'witte vlekken' bij voorkeur aan de westkant van Leusden. Men ziet meerwaarde door de kinderdagverblijven te koppelen aan een sporthal zodat buitenschoolse sportopvang mogelijk wordt. Een locatie die zij zelf als goede optie ziet, is de Plantage.

Voor het verwezenlijken van een door de gemeente te gebruiken sporthal met daaraan gekoppeld reguliere en buitenschoolse opvang, willen de genoemde partijen met de gemeente samenwerken. Het direct naast elkaar ervan liggen en de eigendomsverhoudingen van de locaties De Plantage en Theo Meijer Sport dragen sterk bij aan de slagingskans van de plannen. De grondeigenaar van de Plantage heeft deze mogelijkheid al per brief van 2 september 2010 aangegeven bij de gemeente. Bevestigd wordt nog eens dat partijen in deze nauw willen samenwerken met de gemeente om zowel de beleidsdoelen van gemeente als ondernemers optimaal tot hun recht kunnen laten komen.

De kinderdagverblijvenorganisatie heeft ook interesse in de locatie Burgemeester Buining Sportpark. Dan echter beperkt tot een kinderdagverblijf in combinatie met buitenschoolse sportopvang, waarbij gebruikt wordt gemaakt van (een deel van) daar al aanwezige of nieuw te stichten bebouwing.

7.1.7 Combinatie met Buiten Schoolse Opvang

De gemeente gaat nog een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid van Buiten Schoolse Opvang (BSO) in combinatie met de sporthal.

Deze BSO kan gebruik maken van de sporthal. Daardoor zal de bezetting van de sporthal overdag toenemen. Door de aanwezigheid van BSO, en daarmee van toezicht, zal de sociale veiligheid op de locatie toenemen.

Wellicht is een BSO-aanbieder bereid te investeren in de bouw en/of exploitant te zijn.

Naar verwachting zullen de uitkomsten van het onderzoek in het eerste of tweede kwartaal van 2011 beschikbaar komen.

7.1.8 Combinatie met een zorgverzekeraar

Er is met een tweetal zorgverzekeraars contact gezocht. De eerste zorgverzekeraar biedt een fitnessconcept aan, voorzover bekend als enige zorgverzekeraar in Nederland. Vanwege de aanwezigheid van voldoende fitnesscentra in Leusden en in Amersfoort-Zuid heeft deze geen interesse. De andere, een regionale zorgverzekeraar, heeft geen interesse in de ontwikkeling van een dergelijk concept.

7.1.9 Samenwerking met de gemeente Amersfoort

Naast private samenwerking is ook gezocht naar de mogelijkheid om samen te werken met buurgemeente Amersfoort. Op ambtelijk niveau hebben gesprekken plaatsgevonden waaruit geconcludeerd kan worden dat er mogelijke interesse is om samen te werken. Gesprekken op

bestuurlijk niveau zijn uitgesteld en zullen zsm worden gearrangeerd, wanneer een nieuwe wethouder zitting heeft genomen. Het resultaat van deze gesprekken zal het college in een volgend raadsadvies omtrent een eventuele te realiseren sporthal meenemen.

7.1.10 Overige opties

Na publicatie van een interview met de wethouder in een regionale krant zijn er een aantal reacties geweest.

- Er heeft zich een bouwonderneming gemeld die mogelijke investeerders kan inbrengen. Meer concrete informatie is nog niet beschikbaar.
- Een onroerend goed eigenaar in Leusden heeft aangegeven aan de Hamersveldseweg opties te zien. Deze opties passen echter niet in het gemeentelijk beleid en de aangeboden ruimte is niet voldoende voor realisatie van de sporthal en parkeerplaatsen.

8 REALISATIE EN EXPLOITATIE

8.1 Vermindering kapitaalslasten

8.1.1 Opbrengst de Meent

Verkoop grond

Door sloop van de Meent kan de ondergrond hiervan (na herziening van het bestemmingsplan) worden verkocht voor woningbouw.

De voorcalculatorische variabele netto opbrengst door het invullen van de locatie van de Meent is bepaald door het Grondbedrijf op ongeveer € 75.000 (excl. BTW). Dit bedrag kan eventueel worden gebruikt voor vermindering van de kapitaalslasten. Of deze maximale opbrengst haalbaar is, is afhankelijk van de door de gemeenteraad nog te bepalen kaders voor het bouwen van woningen binnen de rode contouren. Hierover wordt voortvloeiend uit nieuwe Woonvisie (eind 2011) een uitspraak gedaan.

Deze eventuele opbrengst is in de berekening van de exploitatieraming buiten beschouwing gelaten.

Vrijval bestaande kapitaalslasten

De boekwaarde van de sportaccommodatie de Meent bedraagt per 1-1-2011 € 88.000. Een deel van de gepleegde investeringen is binnen nu en 5 jaar afgeschreven. Daardoor ontstaat vrijval van bestaande kapitaalslasten. Deze vrijval is verwerkt in de norm Exploitatieraming.

8.1.2 Overige dekkingsmogelijkheden

De mogelijkheden voor een rijks- of provinciale bijdrage zijn onderzocht. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt. Daarnaast is het lastig bepalen welke mogelijkheden er concreet in een jaar zijn omdat er nog geen planning is voor de realisatie van de sporthal.

Algemene uitkering gemeentefonds

Het rijk heeft vanaf 1 januari 1997 de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting, inclusief huisvesting bewegingsonderwijs, overgedragen aan de gemeenten. De middelen daarvoor zijn toegevoegd aan de algemene uitkering van het gemeentefonds. Het is aan de gemeenteraad om jaarlijks een programma en bedrag voor huisvestingsvoorzieningen voor de scholen vast te stellen.

De middelen die de gemeente via de algemene uitkering voor onderwijshuisvesting ontvangt worden gestort in een voorziening en een bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt aangewend voor dekking van kapitaallasten en voor de te betalen huur van de brede scholen in de MFC's. De voorziening wordt gebruikt voor het plegen van planmatig groot onderhoud aan de andere scholen.

Binnen zowel reserve als voorziening zijn op dit moment geen aanvullende dekkingsmiddelen aanwezig voor dekking van kapitaallasten van de nieuwe sporthal.

Provinciale bijdrage

De provincie Utrecht heeft in het kader van de 'Uitvoeringsnota Utrecht in beweging 2008' voor 2011 twee beperkte jaarbudgetten.

Zo is er voor '*Versterken van de sportinfrastructuur - Samenwerkingsinitiatieven sport in relatie met bedrijfsleven en onderwijs*' een provinciaal budget van € 40.000.

Voor '*Sport en ruimte - Multifunctioneel gebruik*' is het provinciale budget € 60.000.

Gebruik maken van deze budgetten lijkt gezien de termijn niet haalbaar. Welke budgetten de provincie daarna ter beschikking gaat stellen is niet duidelijk. Indien besloten wordt tot realisatie van de sporthal is het advies om contact op te nemen met de provincie over subsidiemogelijkheden.

Invloed Olympisch Plan 2028

In dit plan (OP2028) zijn een aantal ambities gedefinieerd. Daarbij is 2016 een belangrijk jaar als tussentijds meetpunt. Twee ambities hebben een directe link naar sportaccommodaties en een derde ambitie kan aansluiten bij het beheer en gebruik van sportaccommodaties. Vooral nog zijn deze ambities door de landelijke overheid niet vertaald in het vrijmaken van financiële middelen. De provincie Utrecht is nog niet zover gevorderd met het definiëren van de eigen positie binnen het plan dat duidelijk is wat haar bijdragen zullen zijn. Kijkend naar de beschikbare plannen, van Drenthe en Overijssel, dan onderschrijven deze provincies de ambities van het OP2028 en vormen daarop beleid. De verwachting van Overijssel is dat bij de andere provincies ontwikkeling van beleid ten aanzien van sportaccommodaties verwacht kan worden, temeer omdat dit passend is in de taakafbakening voor provincies zoals die door de commissie Ladders-Elfferich in 2008 is geformuleerd.

8.2 Exploitatieverbetering

8.2.1 Hogere bezettingsgraad

Bezetting door bewegingsonderwijs

Bij bouw van de sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark of in het Jan Bannink park wordt voldaan aan de norm van maximaal 1 km loopafstand. Daarmee zou de sporthal gebruikt kunnen worden voor bewegingsonderwijs. Sportzaal de Meent wordt voor 920 uren per jaar voor bewegingsonderwijs gebruikt. Als voor deze uren gebruik wordt gemaakt van één zaaldeel van de nieuwe sporthal, dan bedraagt de bezetting door onderwijsgebruik ruim 300 uren (één zaaldeel telt als één derde voor de bezetting) (cijfers afkomstig uit H&A-rapport).

8.2.2 Vermindering exploitatielasten de Korf

Sporthal de Korf (gebouw) is financieel binnen 11 jaar afgeschreven. Volgens het H&A-rapport is, vanwege de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling, dan de sporttechnische noodzaak voor een tweede sporthal niet meer aanwezig. Sporthal de Korf zou dan als sportvoorziening afgestoten kunnen worden. Hierdoor hoeft niet langer budget te worden vrijgemaakt voor onderhoud in het kader van een sportvoorziening. Dit levert een jaarlijkse besparing op het onderhoud op van ongeveer € 10.000.

8.2.3 Verpachten kantine

Bij een combinatie van gebruik voor bewegingsonderwijs, Buiten Schoolse Opvang en verenigingssport, is een pachtsom voor de kantine van ongeveer € 30.000 per jaar marktconform.

8.3 Behoeft clubaccommodatie binnensportverenigingen

Volgens raadsopdracht zijn de specifieke binnensportverenigingen die niet over een eigen clubaccommodatie beschikken benaderd. De verenigingen Impala, AFAS Leos, Green Giants en LBC zijn benaderd.

Op de vraag welke locatie voor een nieuwe sporthal de voorkeur heeft, wordt tweemaal genoemd 'Burgemeester Buining Sportpark', eenmaal 'de Meent' en eenmaal is er geen voorkeur. Op de vraag of men een eigen clubgebouw wil, hebben twee verenigingen positief geantwoord.

De behoefte wordt grotendeels afgedekt in de functionele eisen zoals die in het H&A-rapport zijn benoemd. Met uitzondering van de kantine, die is voor de sporthal begroot op 40 m² en de maximale vraag is 100 m², en vergaderruimte, die is voor de sporthal begroot op 40 m² en de maximale vraag is 50 m².

Eén van deze verenigingen is bereid mee te betalen aan de bouw van de accommodatie. Beide verenigingen zijn, afhankelijk van de voorwaarden, bereid huur te betalen.

9 CONCLUSIES

Eerst worden de onderscheidende criteria benoemd voor de locaties voor een sporthal. Daarna worden de onderscheidende verschillen benoemd ten aanzien van mogelijke samenwerking met private partijen. Dit wordt aangevuld met financiële en beleidsoverwegingen.

Vervolgens wordt dit gecombineerd om van een long list tot een shortlist te komen. Daarbij zijn bestemmingsplan en financiën niet als criteria gebruikt omdat deze niet direct een onderscheidend vermogen hebben.

9.1 Sporthal locaties

9.1.1 Bestemmingsplan

Voor alle locaties moet het bestaande bestemmingsplan gewijzigd worden om een sporthal te kunnen bouwen.

9.1.2 Parkeren

Parkeren is een probleem binnen Leusden. Er zijn vijf locaties voor een sporthal waar op de locatie zelf de parkeerfaciliteiten ingericht kunnen worden:

- Het voormalige AZC-terrein
- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld
- Jan Bannink park
- Klepelhoek: op grasveld van de firma Pon
- De locatie van Theo Meijer Sport
(deze locatie biedt op zich onvoldoende ruimte, maar in het kader van de ontwikkeling van de Plantage zijn er wellicht opties om aangrenzende percelen te gebruiken).

9.1.3 Vervanging de Meent voor bewegingsonderwijs

Van de vijf locaties voor een sporthal waar ruimte beschikbaar is voor parkeerfaciliteiten, zijn er slechts twee geschikt voor bewegingsonderwijs (vanwege de afstand):

- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld
- Jan Bannink park.

Deze locaties hebben daarmee het voordeel van een betere bezetting en lagere exploitatielasten.

9.2 Sporthal realisatie / exploitatie (publiek) privaat

Er zijn een aantal opties.

De combinatie Theo Meijer Sport en kinderdagverblijven

De in 7.1.3 en 7.1.6 beschreven aanbieders blijken feitelijk één totaalaanbod te zijn. De combinatie van investeerder/projectontwikkelaar ontwikkeling van de Plantage, herontwikkeling terrein Theo Meijer Sport in combinatie met een kinderdagverblijf waar buitenschoolse sportopvang mogelijk is, heeft alles in zich wat past bij realisatie en exploitatie van een sporthal door een private partij. Naast de sporthal wordt een bovendien de capaciteit van de kinderopvang vergroot, een behoefte die ook aanwezig is in de gemeente Leusden. Indien deze optie gaat leiden tot een private sporthal is het van belang te bewaken dat het gemeentelijk toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen

Deze ondernemers hebben niet in eerste instantie behoefte aan het sportvloeroppervlak van de sporthal. Zij zullen dan ook niet direct bijdragen aan de exploitatie van de sporthal. Er zijn wellicht mogelijkheden in gezamenlijk gebruik en daarmee gezamenlijke exploitatie van overige voorzieningen zoals kleedkamers, vergaderruimte of kantine/bar.

Verder kan er door de combinatie een win/win ontstaan:

- Door het aanbieden van sportaccommodaties zorgt de gemeente voor aantrekkingskracht voor sporters en kan daarmee een deel van de exploitatielast doorbelasten aan de ondernemers.
- Doordat klanten van de ondernemers de sportaccommodaties op een presenteerblaadje aangeboden krijgen (op dezelfde locatie als waar ze toch al zijn), is er een kans dat zij deel gaan nemen aan activiteiten die gebruik maken van de sportaccommodaties.
- De combinatie van sportaccommodaties en aanwezige expertise biedt kansen.

Als een principebesluit wordt genomen om een tweede sporthal te realiseren kan een meer concrete inventarisatie gedaan worden van behoeften, de realisatiekosten daarvan en de exploitatieresultaten.

In combinatie met BSO

Hier gaat de gemeente nog onderzoek naar doen. Op voorhand lijkt dit een interessante optie. Van belang is te onderzoeken in hoeverre de bezetting overdag toeneemt en of de aanbieder van BSO exploitant en/of (mede)investeerder wil zijn.

Andere opties

De optie die wordt aangegeven door de commerciële sporthalexploitant in combinatie met een projectontwikkelaar voor het centrum van Leusden, kent vooralsnog voorwaarden waaraan de gemeente niet kan voldoen.

Het feit dat deze exploitant samen met een investeerder interesse heeft, kan mogelijk in een groter kader van de ruimtelijke ontwikkeling worden gezien: een combinatie van centrumontwikkeling en sporthalexploitatie op een andere locatie.

Dat er interesse is voor projectontwikkeling in combinatie met realisatie van een sporthal, blijkt ook door het feit dat twee andere projectontwikkelaars interesse hebben getoond.

9.3 Sporthal financiën

Omdat nog niet duidelijk is welke opties eventueel bij de realisatie en exploitatie concreet mogelijk zijn, worden hier algemene conclusies genoemd.

Exploitatielasten

Uitgaande van de normbedragen, zal het jaarlijks exploitatiesaldo circa € 500.000 bedragen. Dit is een resultante van een te verwachten gemiddelde exploitatielast van € 700.000 en een exploitatiebaat van € 200.000. Een specificatie van deze berekening is in de bijlage opgenomen.

Dekking

Verwacht wordt dat het nadelig exploitatiesaldo is te verlagen door samenwerking met een private partner. Aangezien de concrete gesprekken hiervoor nog moeten plaatsvinden, kan niet worden aangegeven wat de mogelijke uitkomsten zullen zijn.

Of en zo ja tot in welke mate de gemeente zal moeten bijdragen is daarbij in dit stadium nog niet aan te geven. Dit zal mede afhankelijk zijn van mogelijke initiatieven en ideeën vanuit de vrije markt die bij de nadere inrichting van de aanbestedingsstrategie kunnen worden ingebracht.

Naast het aanbestedingsresultaat zullen aspecten zoals een mogelijk verdere verhoging van de bezettingsgraad, activeringsbeleid, aanwending grondopbrengsten die niet in de normberekeningen zijn meegenomen een kostenverlagend effect op het exploitatiesaldo hebben.

9.4 Sporthal beleid

In het gemeentelijk sportbeleid is opgenomen dat een multifunctioneel gebruik van de sportparken zal leiden tot meer levendigheid.

Plaatsing van de nieuwe sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark past binnen het huidige sportbeleid. De verwachting is dat dit een positief spin-off effect zal hebben op het sporten en het bewegingsgedrag van Leusdenaren.

9.5 Sporthal short list

Locatie long list	Criterium Parkeren	Criterium Bewegings onderwijs	Criterium Privaat	Criterium Beleid	Short list
Vijver Jan Bannink park	✓	✓			Vijver Jan Bannink park
AZC-terrein	✓				
Voetbalveld	✓	✓		✓	Voetbalveld
Bij het zwembad Octopus					
Handbalvelden en over de parkeerplaats					
Bij het clubgebouw handbal en korfbal en/of de IJsbreker					
Klepelhoek	✓				
Bij sportcentrum Theo Meijer	✓		✓		Bij sportcentrum Theo Meijer

9.6 't Binnenhuys alternatieve locaties

9.6.1 Alternatief voor 't Binnenhuys

Alle locaties waar een sporthal kan worden gerealiseerd, liggen buiten het gebied dat is aangegeven als kader voor een vervanging van 't Binnenhuys. Daardoor is geen koppeling mogelijk tussen de locatie van de sporthal en een vervangende locatie voor 't Binnenhuys. Gezien het draagvlak, en daarmee gebruik, zijn er twee locaties die in aanmerking komen als vervanging voor 't Binnenhuys:

- Het Jeugdthonk van de Protestantse Gemeente Leusden
- Herbouw op de huidige locatie.

Beide locaties voldoen ten aanzien van parkeerproblematiek.

Het Jeugdthonk zal moeten worden gemoderniseerd en aangepast op het toekomstige gebruik. Afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken met de PGL kan het pand gehuurd of gekocht worden.

Herbouw op de huidige locatie betekent minder opbrengst van de grondverkoop voor woningbouw, € 70.000. Een nieuw Binnenhuys kan gebouwd worden door een projectontwikkelaar en daarna gehuurd worden door de exploitant of de gemeente.

9.7 't Binnenhuys financiën

Verplaatsing van 't Binnenhuys brengt kosten met zich mee.

- Doordat sportverenigingen geen gebruik meer maken van de kantine/bar is de verwachting is dat het jaarlijkse exploitatietekort door minder horeca-inkomsten zal toenemen met € 8000.
- De huurkosten kunnen toenemen. Op dit moment is de gemeente zelf eigenaar van het pand dat door Welzijn Leusden wordt gehuurd.
- Indien wordt gekozen voor koop van het Jeugdthonk is een investering nodig. De WOZ-waarde is € 137.000 (peildatum 1 januari 2009).
- De kosten voor aanpassingen die nodig zijn om het Jeugdthonk geschikt te maken, zijn ongeveer € 165.000. Afhankelijk van de mogelijke overeenkomst met de PGL kunnen deze kosten eventueel direct ten laste komen van de gemeente.

Met de bovenstaande kosten is geen rekening gehouden in de Normberekening. Ook binnen de huidige meerjarenbegroting zijn geen specifieke dekkingsmiddelen aanwezig om deze kosten te dekken.

10 ADVIES

1. Sporthal

Qua locatie is het voetbalveld op het Burgemeester Buining Sportpark de beste optie. Het kent de beste bezettingsgraad, binnen- en buitensportvoorzieningen komen samen en de sociale veiligheid op het sportpark neemt toe door de realisatie van een sporthal. Er is echter op dit moment geen private partij voor samenwerking op deze locatie.

De gemeente gaat onderzoek (laten) doen naar de mogelijkheden tot buitenschoolse opvang op het burgemeester Buiningpark. De resultaten worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011. Mogelijk heeft een BSO-aanbieder ook belangstelling voor exploitatie van een sporthal. Als een betere dagbezetting wordt gerealiseerd, is het mogelijk dat de SRO alsnog de sporthal wil exploiteren.

De locatie Jan Bannink park kent nagenoeg dezelfde voor- en nadelen. Door de ondergrond, een vijver, zullen de aanlegkosten hoger zijn.

Op de locatie Theo Meijer Sport/Plantage is ten tijde van het onderzoek wel een private partij bereid een sporthal te realiseren en te exploiteren.

Advies is

- A Als voorkeurslocatie voor de realisatie van de sporthal de volgende locaties aan te wijzen
 - Vijver Jan Bannink park
 - Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld nr. 8
- B Aanvullend op deze locaties wordt er ruimte gelaten voor ideeën uit de markt ten aanzien van andere locaties en hiermee in de inrichting van de aanbestedingsstrategie ten behoeve van het bestek rekening mee te houden.
- C Alvorens kaders uit te werken ten behoeve van een bestek adviseren wij u de volgende afwegingen (globale kaders) te maken:
 - Een eventuele aanbesteding van een sporthal en aanpalende activiteiten is op een zich zelf staand project. Er mogen geen combinaties gezocht worden met andere mogelijke Leusdense ruimtelijke projecten.
 - Bij de realisatie van een sporthal worden uitgangspunten uit het milieubeleidsplan nagestreefd
 - In de basis wordt ten alle tijden medewerking gegeven aan een bestemmingsplan. Indien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan vindt een integrale afweging plaats aan de hand van de volgende afwegingsfactoren:
 - Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad; (bijv. door het voorkomen van een concentratie van overlast)
 - De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan; (bijv. door het oplossen van parkeerbehoefte)
 - Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit mogen niet verminderen (bijv. letten op het behoud van multifunctionaliteit in omgeving);
 - Bij het gebruik van een bestaand gebouw wordt nagegaan of de voorziening minder overlastgevend t.o.v. het bestaande gebruik. (bijv. een kantoor wordt vervangen door een sporthal, wat mogelijk leidt tot verbetering van woon- en leefklimaat).
 - Niet alleen de omgevingskwaliteit speelt een rol in de afweging, ook de functionele kwaliteit speelt een rol. Belangrijke afwegingsfactoren daarbij zijn:

- De geschiktheid van een bestaand gebouw voor de gewenste of een andere functie;
 - Het behoud van de kwaliteit van het gebouw bij het gebruik van een bestaand gebouw.
- Bij de afwegingscriteria “de belangen van derden niet onevenredig schaden” en “het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig schaden” wordt onder meer rekening gehouden met het volgende:
 - Aanpalende activiteiten die eventueel naast een sporthal ontwikkeld worden, mogen niet concurrerend zijn aan bestaande Leusdense activiteiten waarbij gemeenschapsgeld een rol speelt. Concrete voorbeelden hiervan zijn een extra zwembad of een bowlingcentrum moeten worden uitgesloten als mogelijke aanpalende activiteit.
 - Inschrijvingen voor het realiseren van een sporthal krijgen o.a. een hoge score indien:
 - De inschrijving in combinatie is met kinderopvang en/of buitenschoolse opvang. Hiermee tegemoet wordt gekomen aan de doelstellingen uit het coalitieakkoord.
 - Wanneer voldaan wordt aan wensen van binnensportverenigingen mbt het hebben van een eigen faciliteit. Dit draagt bij aan de doelstelling “dat alle sportverenigingen hun activiteiten zoveel mogelijk kunnen uitoefenen in een sportaccommodatie” uit de sport en beweegnota.
- D Nadere kaders op te stellen waarin de eisen opgenomen zijn waaraan een sporthalrealisatie en –exploitatie zou moeten voldoen zodat de gemeente haar belangen kan bewaken en beheersen (onder andere toewijzingsbeleid).
- E Ontwikkel een aanbestedingsstrategie.

Het vaststellen van kaders en het ontwikkelen van een aanbestedingsstrategie is een collegebevoegdheid. Het advies is, alvorens de kaders en de aanbestedingsstrategie definitief vast te stellen, de raad om een zienswijze te vragen.

2. Alternatief voor 't Binnenhuys

Als alternatief voor 't Binnenhuys is het Jeugdhonk de beste optie:

- Uitgaande van huur van het Jeugdhonk, zullen de exploitatielasten min of meer gelijk zijn aan die bij huur van nieuwbouw op de huidige locatie.
- De locatie van het Jeugdhonk is centraler in de wijk Groenhouten/Hamershof dan de huidige locatie.

Bijlage: Functionele eisen sporthal

Deze informatie is afkomstig uit het eindrapport 'Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen' van Hopman Andres Consultants B.V., augustus 2009.

Totaal sporthal ruimtebeslag	(2268 m ² begane grond) 2753 m²
Entree, tochtportaal, hal 100 m ²	
Lift	6 m ²
Toiletruimten (2x8 m ² m/v, 5 m ² miva)	21 m ²
Beheerderruimte	50 m ²
Keuken, 1e verd.	25 m ²
Verblijfsruimte, 1e verd. 120 m ²	
Bar, 1e verd.	40 m ²
Vergaderruimte, 1e verd.	40 m ²
Magazijn/berging	15 m ²
Containerruimte	5 m ²
Technische ruimte	20 m ²
Opslagruimte	8 m ²
Installatieruimte	24 m ²
Sportvloer, minimale hoogte 700 cm, netto-oppervlak 28 x 48 meter	1.344 m ²
Toestellenberging	120 m ²
Tribune inclusief opstelplaatsen en loopwegen, 1e verd.	260 m ²
Jury-/wedstrijdleidingruimte	20 m ²
4 kleed-/wasruimten á 38 m ²	152 m ²
2 kleed-/wasruimten miva á 44 m ²	88 m ²
3 docenten-/scheidsrechtersruimte á 10 m ²	30 m ²
E.H.B.O./massageruimte	15 m ²
Interne verbindingswegen	250 m ²
Totaal externe omgeving ruimtebeslag	2.500 tot 3.400 m²
Parkeerplaats 122 auto's	2.440 tot 3.355 m ²
Stalling 100 fietsen	40 m ²
Overige externe infrastructuur, w.o. ontsluiting, hekwerk, n.t.b.	

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een normaantal van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak, plus tribunegebruik bij wedstrijden. (normbepaling CROW, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, publicatie 182, Ede juni 2003; uitgaande van maximum vanwege ligging in matig stedelijk gebied aan de rand van de kern, zijnde 3,0, plus verhoging vanwege wedstrijdgebruik van de sporthal, 0,2 per tribunezitplaats).

De benodigde ruimte per parkeerplaats is afhankelijk van de plaatsing van de parkeerplaatsen op de locatie.

Bijlage: Exploitatieraming

De onderstaande tabel met indicatiebedragen wordt gebruikt als referentiekader voor de exploitatieprognose per locatie.

De informatie is deels afkomstig uit het eindrapport 'Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen' van Hopman Andres Consultants B.V., augustus 2009, en deels ontstaan op basis van de rekensystematiek van de gemeente Leusden (kosten voor bouwrijp maken en civieltechnische kosten voor herinrichting, zoals parkeren, zijn niet opgenomen).

Voor de eerste 10 jaar is een raming gemaakt (op basis van de H&A-cijfers), de afschrijvingstermijn is gebaseerd op een afschrijvingspercentage van 4,8 % conform het rapport van H&A.

Exploitatielasten zijn jaarlijks en bestaan uit kapitaalslasten en onderhoud.

Exploitatieopbrengsten zijn jaarlijks en bestaan uit opbrengsten en besparingen op uitgaven voor de Meent.

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Kapitaalslasten	478	472	466	460	455	449	443	438	432	427	
Onderhoud	92	95	98	102	105	109	113	117	121	125	
Overig (personeel, energie, etc.)	127	130	134	137	140	144	148	151	155	159	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
Verhuur sport en evenementen	66	68	71	73	76	79	82	86	89	93	
Onderwijs	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
Horeca	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
Vrijval bestaande kapitaalslast de Meent	22	22	20	20	19	19	18	17	17	16	
Vrijval onderhoudslasten de Meent	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	
Vrijval groot onderhoud de Meent	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	

Bronnen

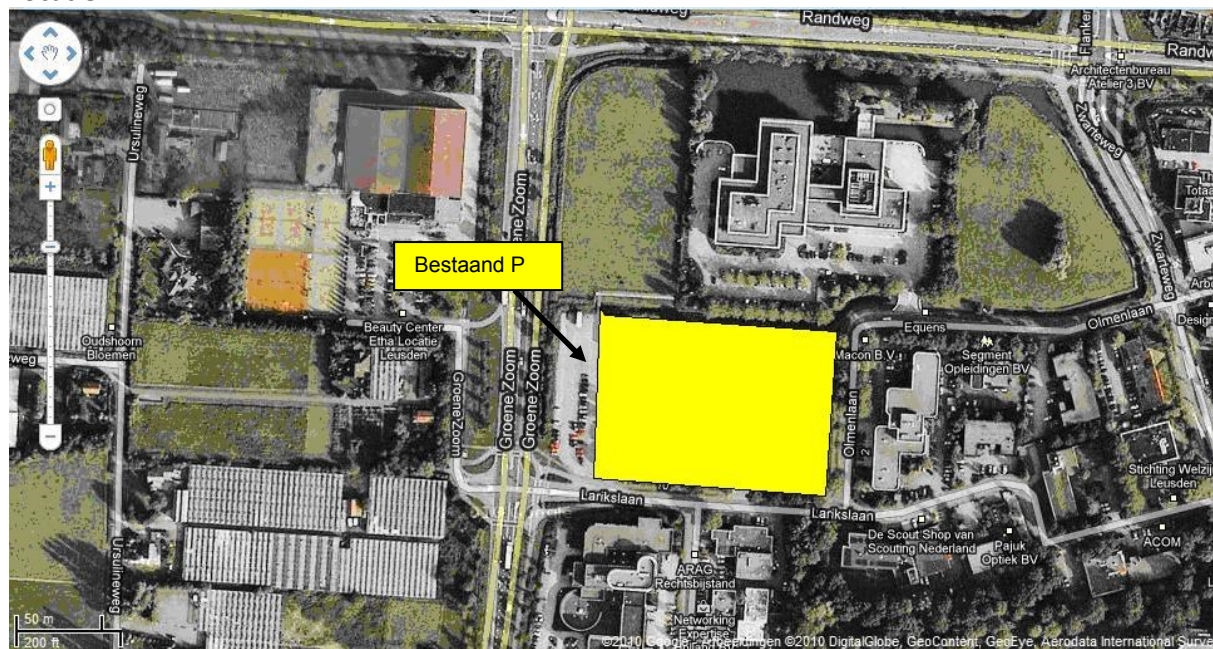
- Gemeente Leusden, Afdelingen MO, RO, RB, FCP, AJZ, Inkoop Bureau Midden Nederland
- Ruimte voor sport, Sport- en Beweegnota Leusden 2009 – 2012
- Conceptnota sportaccommodatiebeleid Gemeente Leusden 2010 – 2020
- Eindrapportage Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen Gemeente Leusden, Hopman Andres Consultants, 4 augustus 2009
- Notitie gehandicaptenbeleid (2008-2011)
- Drents Olympisch Plan 2028
- Positionering Overijssel binnen het Olympisch Plan 2028
- Olympisch Plan 2028. Heel Nederland naar Olympisch niveau. Plan van aanpak op hoofdlijnen
- Onderzoek naar de organisatie van de sport ter realisatie van de ambities OP2028. In opdracht van NOC*NSF. Universiteit Utrecht
- Van 60 naar 75. Bouwstenen voor een beleid gericht op een hogere sportdeelname, augustus 2008, WJH Mulier Instituut
- Subsidieoverzicht Rijk (SOR) 2010
- Provinciale uitvoeringsnota "UTRECHT IN BEWEGING" 2008-2011
- Sport groeit! Sportagenda 2012 NOC/NSF
- Uitwerking van de bouwsteen 'Maatschappelijke betekenis' in het kader van het Olympisch Plan 2028. In opdracht van NOC*NSF. Utrechtse School voor Bestuurs- en Organisationswetenschap (USBO)
- Iedereen is welkom. Sportgebouwen richtlijn voor nieuwbouw- en verbouwingsplannen, Cliëntenbelang Utrecht
- Ruimte, Regie en Rekenschap. Rapport van de Gemengde commissie decentralisatievoorstellen provincies, 2008
- Rapportage sport 200, Sociaal en Cultureel Planbureau / W.J.H. Mulier Instituut
- Voor- en Nadelen Multi-Leisure Accommodaties t.o.v. Monosport Accommodaties, Bouwsteen Evenementen en Accommodaties, NOC/NSF
- Monitor/evaluatie sportbeleid ministerie van VWS. Tussenrapportage 2008 in opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

SCENARIO: LOCATIE AZC (PRINCENHOF)

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



Grond

Is van de gemeente.

Bestemmingsplan

Dit is een bedrijventerrein. Wijziging van het bestemmingsplan is alleen te rechtvaardigen als de sporthal, direct of indirect, een significante bijdrage levert aan het genereren van werkgelegenheid.

Parkeergelegenheid

De bestaande parkeerplaats blijft intact (deze wordt in de avonden en weekenden gebruikt voor lang parkeren van vrachtauto's). Er is voldoende ruimte aanwezig om meer parkeergelegenheid te realiseren. De nieuwe parkeerruimte zou overdag voor bedrijven en 's avonds en in weekenden voor sportverenigingen bruikbaar zijn.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Deze locatie is ontsloten.

De bereikbaarheid is goed.

Inpassing in de omgeving

Qua beeld en inpassing in de omgeving zijn er geen bezwaren tegen deze locatie. Bestaande bomen zouden wel zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km.

De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en biedt dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met ruim 900 uren onderwijsbenutting voor één derde deel van de sporthal).
- Deze locatie is momenteel ook in beeld als mogelijke locatie voor verplaatsing van het ROC om hiermee de huidige ROC-locatie vrij te maken voor woningbouw (onder uitvoering afdeling RO).

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

- Er is globaal gekeken naar de mogelijkheid een combinatie te ontwikkelen van ROC, CIOS en sporthal. Uit een gesprek met een mogelijke exploitant, SRO, is gebleken dat binnenhalen van een ROC gekoppeld is aan goede treinvoorzieningen in de vorm van een treinstation in de directe nabijheid. Daarmee is de haalbaarheid van deze optie onwaarschijnlijk.
- Er zijn wellicht mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

Sloop- en bouwkosten

Alles op deze locatie is/wordt gesloopt en levert daarmee geen extra kosten op.

Overig

Geen.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
		<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
		<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten		697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten		191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten		506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Vermindering opbrengst bewegingsonderwijs		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Aanleg parkeerplaatsen		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Hogere bezetting sportverenigingen		-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27

SCENARIO: COMBINATIE MET CLUBGEBOUW HAND- EN KORFBAL EN/OF IJSBREKER

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Door koppeling(en) met het clubgebouw van de hand- en korfbalverenigingen en/of de Ijsbreker, zouden functionele eisen bijgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld verblijfruimte, vergaderruimte, kleedkamers, bar.

Locatie



(er is geen satellietfoto beschikbaar met de actuele informatie)

Grond

Is in eigendom van de gemeente.

Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.

Parkeergelegenheid

De bestaande parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik.

Er is voldoende mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

Inpassing in de omgeving

De sporthal zal goed zichtbaar worden vanuit het Jan Banninkpark. Het dempen van een gedeelte van de vijver ten gunste van parkeren tast het park behoorlijk aan.

Deze locatie is niet wenselijk vanuit de inpassing in de omgeving en het op te offeren groen.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- De sporthal zou moeten komen op de open ruimte tussen parkeerplaats, clubgebouw korf- en handbal, clubgebouw jeu-de-boule en Ijsbreker. Dit heeft negatieve consequenties voor de huidige ruime bereikbaarheid en het aan- en uitzicht van de clubgebouwen. De ontsluiting voor de jeu-de-boule-vereniging zal verlegd moeten worden en kan via de ontsluiting van het hand- en korfbalclubgebouw.
- De sporthal past alleen als het huidige clubgebouw van de duivenvereniging wordt gesloopt. Herbouw op nagenoeg dezelfde locatie is wellicht mogelijk door integratie in de sporthal.
- Deze locatie biedt de mogelijkheid zowel het clubgebouw hand- en korfbal als de Ijsbreker te koppelen aan de sporthal. Dat kan een positief effect hebben op de sociale veiligheid.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

Het bestuur van de Ijsbreker ziet combineren van accommodaties (kantine en zaal voor gebruik zowel door jeugd als sporters) niet als een optie.

Men is wel bereid een nabij gelegen kantine te exploiteren en de schoonmaak van de sporthal op zich te nemen. Dit kan mogelijk een voordeel opleveren in de exploitatielasten. Er zijn dan echter geen pachtinkomsten uit de sporthal-kantine.

Sloop- en bouwkosten

Er zijn sloop- en herbouwkosten voor het duivenverenigingsgebouw.

De bouwkosten kunnen lager uitvallen doordat minder m² gebouwd behoeven te worden. De mate van kostenverlaging hangt af van de keuze welke voorzieningen eventueel gedeeld gaan worden.

Overig

Deze locatie vergt enig 'puzzel'werk om de sporthal goed in te passen.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Sloop gebouw duivenvereniging	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Herbouw gebouw duivenvereniging	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	

Eventuele meer of minder kosten en/of opbrengsten door koppelen en delen van voorzieningen, zijn niet meegenomen in de berekening.

SCENARIO: HANDBALVELDEN

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



(er is geen satellietfoto beschikbaar met de actuele informatie)

Grond

Is van de gemeente.

Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.

Parkeergelegenheid

De bestaande parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik. Bovendien zal een deel van de bestaande parkeerruimte in beslag worden genomen voor de bouw.

Er is een mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

Inpassing in de omgeving

De sporthal zal zichtbaar worden vanuit het Jan Banninkpark. Het dempen van een gedeelte van de vijver ten gunste van parkeren tast het park behoorlijk aan.

Vanuit de inpassing in de omgeving en het op te offeren groen is deze locatie niet wenselijk.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- De sporthal komt op de locatie van de huidige asfaltvelden voor handbal en sportrecreatie (skate, basketbal, etc.) en mogelijk op een deel van de parkeerplaatsen. Het uitzicht vanuit het recent opgeleverde clubgebouw hand- en korfbal zal hierdoor deels verdwijnen.

- In plaats van de asfaltvelden zal er vervangende buitenveldruimte nodig zijn. Dat zou kunnen door één of twee van de kunstgrasvelden van de korfbal geschikt te maken voor handbal (door aanbrengen van een andere onderlaag).
- Deze velden worden in de winter onder water gezet voor een ijsbaan. Er zal een nieuwe locatie voor de ijsbaan nodig zijn (eventueel omranden van een deel van een (nieuwe) parkeerplaats).
- Er is een nieuwe locatie nodig voor de overige sportrecreatievoorzieningen (kan eventueel op bestaande parkeerplaatsen).

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

Door een verbinding te maken met het clubgebouw van de hand- en korfbal kunnen mogelijk voordelen worden behaald doordat minder kleedkamers nodig zijn en slechts één horecavoorziening (met hogere baten en lagere beheerkosten) gedeeld kan worden.

Sloop- en bouwkosten

- Er zullen kosten gemaakt worden voor aanpassing van de kunstgrasvelden.
- Er zullen kosten gemaakt moeten worden voor verplaatsing ijsbaan en de sportrecreatievoorzieningen.
- Er zijn extra kosten voor de aanleg van vervangende parkeerruimte.

Overig

Deze locatie is aangedragen door een inwoner van Leusden met de suggestie dat veldhandbal niet lang levensvatbaar is.

Daarop is door de gemeente contact gezocht met de Nederlandse Handbalbond. De Nederlandse Handbalbond geeft aan:

- Veldhandbal is in deze regio populair en de verwachting is dat het door het toenemend gebruik van kunstgrasvelden zeker niet zal afnemen.
- Er is theoretisch de optie dispensatie aan te vragen om voor het veldhandbal te mogen spelen in een binnenlocatie. Belangrijke beoordelingscriteria daarbij zijn het competitieniveau en de beschikbaarheid over uitwijklocaties in omliggende gemeenten.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000									
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27
Aanpassing velden voor handbal	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Verplaatsen sportrecreatievoorzieningen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm

SCENARIO: IJSBAAN JAN BANNINK PARK

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



(optie 1 en 2 zijn slechts een voorbeeld, de sporthal kan op zich ook midden in de vijver)

Grond

Is eigendom van de gemeente.

Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor de bouw van een sporthal.

Parkeergelegenheid

De bestaande parkeervoorzieningen op het Burgemeester Buining Sportpark zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik. Er is voldoende mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

Inpassing in de omgeving

De sporthal zal goed zichtbaar worden vanaf de Groene Zoom (dit nadeel zou gecompenseerd kunnen worden door te zorgen voor bomen tussen de sporthal en de Groene Zoom). Het dempen van een groot gedeelte van de vijver ten behoeve van de sporthal en parkeren tast het park zodanig aan dat herinrichting noodzakelijk zal zijn.

Deze locatie is niet wenselijk vanuit de inpassing in de omgeving, het op te offeren groen en de waarde voor flora en fauna.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- Op deze locatie is de ijsbaan. Deze is de afgelopen jaren niet meer als zodanig in gebruik doordat door de diepte van de vijver er onvoldoende stevig ijs ontstond. Afhankelijk van hoe de sporthal wordt geplaatst in/op de vijver, kan de mogelijkheid van de ijsbaan blijven bestaan.
- Is in gebruik bij de modelbotenvereniging.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

Op deze locatie is er de mogelijkheid de sporthal te combineren met sportgerelateerde voorzieningen. Er is belangstelling getoond door een sportschool, fitnesscentrum en een (sport)fysiotherapeut om ruimte te huren aanliggend aan een sporthal. Zij zien een mogelijke samenwerking met een projectontwikkelaar voor de bouw van de sporthal en aanvullende voorzieningen. Door een combinatie van sportgerelateerde voorzieningen aan te bieden zou de exploitatie kunnen verbeteren (extra horeca-omzet, gebruik van (delen) van de sporthal door sportschool/fitnesscentrum).

Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

Sloop- en bouwkosten

Op deze locatie zijn extra kosten voor het bouwrijp maken door het deels dempen van de vijver of door de aangepaste fundering bij het deels bouwen op het eiland.

Overig

De functionele eisen zullen worden bijgesteld als er ruimte wordt geboden voor sportgerelateerde voorzieningen. Op basis van de verkennende interviews zal de ruimte qua oppervlak op deze locatie voldoende zijn.

Exploitatie prognose

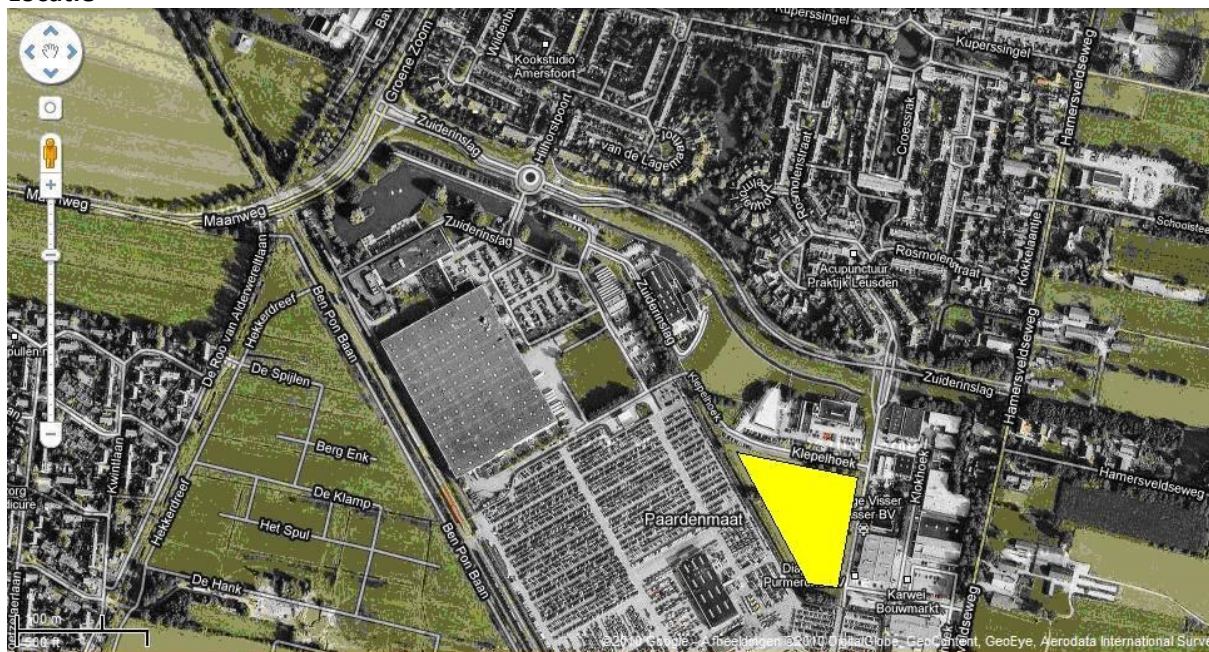
Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Meerkosten bouwrijp maken van de vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	

SCENARIO: KLEPELHOEK

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



Grond

Deze grond is in bezit van Pon. De WOZ-waarde van het aangegeven gedeelte is € 962.000 (= € 60/m²). Bij de laatste kadastrale wijziging in 2007 is het perceel in handen gekomen van PON onroerend goed Leusden BV en daarbij was een totaalbedrag van € 17,09 miljoen gemoeid. Dat zou voor het aangegeven gedeelte neerkomen op ongeveer € 5,8 miljoen (ruim € 360/m²).

Het aangegeven gedeelte is ruim 1,5 ha. De minimale benodigde hoeveelheid grond is 0,5 ha (sporthal en parkeerruimte).

Bestemmingsplan

Dit is een bedrijventerrein. Wijziging van het bestemmingsplan is alleen te rechtvaardigen als de sporthal, direct of indirect, een significante bijdrage levert aan het genereren van werkgelegenheid.

Parkeergelegenheid

Er is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te creëren.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is aanwezig.

Ten aanzien van de bereikbaarheid voor autoverkeer is de toegang via Groene Zoom, Zuiderinslag, geschikt. Toegang via Hamersveldseweg, Zuiderinslag, geeft voor autoverkeer waarschijnlijk problemen (de Hamersveldseweg is tussen Zuiderinslag en Burg. vd Postlaan, grotendeels 30 km zone).

Inpassing in de omgeving

Er zijn geen beperkingen m.b.t. de inpassing in groen of andere aspecten in de omgeving.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km van de Hobbit, Groenhorst en Kinderland.

De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met ruim 300 uren).
- De locatie ligt enigszins achteraf. In combinatie met de omliggende bedrijven die 's avonds verlaten zijn, kan het 's avonds een onveilig gevoel geven.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

Er zijn wellicht mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

Sloop- en bouwkosten

Eventuele grondaankoopkosten zijn niet geraamd.

Overig

Er is niet onderzocht in hoeverre de firma Pon een bijdrage zou willen leveren. Enerzijds zijn de economische tijden niet optimaal, anderzijds is er steeds meer aandacht voor verantwoord ondernemen en gezondheid. Quote van de site van Volkswagen (één van de merken van Pon):

“...Het Nederlands Olympisch Comité en de Nederlandse Sport Federatie (NOC*NSF) heeft als doel (top)sport in Nederland te bevorderen. Volkswagen draagt bij aan dit doel ...”

Exploitatie prognose

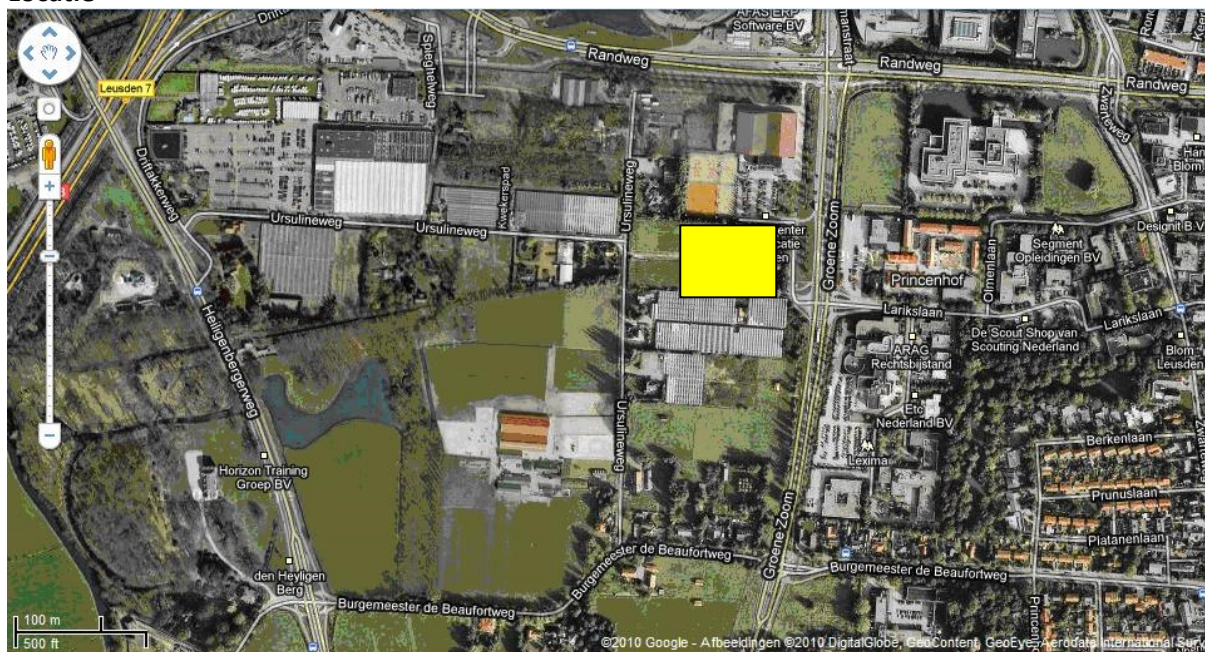
Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
		<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
		<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten		697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten		191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten		506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Hogere bezetting sportverenigingen		-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27
Geen bezetting door bewegingsonderwijs		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Aanleg parkeerplaatsen		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Grondaankoop		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm

SCENARIO: LOCATIE THEO MEIJER SPORT

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



Grond

Is niet van de gemeente, in bezit van (de beoogde samenwerkingspartner) Theo Meijer.

Bestemmingsplan

Het past niet binnen de bestaande bestemming. De ruimte voor sportaccommodaties is op deze locatie al ingevuld door de huidige grondeigenaar.

Parkeergelegenheid

Er is ruimte om parkeergelegenheid te ontwikkelen. Of dit voldoende is hangt af van de plannen van de huidige grondeigenaar. Wellicht kan door een andere inrichting van 't Spieghel er voldoende ruimte vrijgemaakt worden om te parkeren.

Het is geen optie om parkeergelegenheid te ontwikkelen aan de overzijde van de weg, op locatie de Princenhof.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is aanwezig.

De bereikbaarheid is goed en veilig.

Inpassing in de omgeving

Als de sporthal op het bestaande terrein van Theo Meijer Sport wordt geplaatst is er geen bezwaar. Bij plaatsing van de sporthal op een andere locatie is het van belang de inpassing mee te nemen in de plannen.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km van de Hobbit, de Groenhorst en Kinderland. De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met 300 uren).
- Deze optie legt de investeringslasten geheel of gedeeltelijk bij een commerciële marktpartij. Dat heeft als voordeel dat de gemeente minder hoeft te investeren. Deze optie is alleen interessant voor de gemeente als het toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

- Het betreft hier een mogelijke samenwerking met een commerciële (sport)aanbieder en een projectontwikkelaar. De sportaanbieder staat in principe open voor samenwerking. Zijn eigen sportbedrijf en de herkenbaarheid vormen voor hem een cruciaal element bij een verdere ontwikkeling en mogen geen geweld worden aangedaan. Dat zou een mogelijke synergie met een sporthal in de weg kunnen staan en daarmee

geen exploitatievoordelen bieden. Theo Meijer Sport is zelf van mening dat er synergetische effecten zullen zijn. Voor gebruikers ontstaat een constante beschikbaarheid over aanvullende faciliteiten en daarnaast kunnen toezicht en beheer worden geïntegreerd in het totaal van het complex hetgeen leidt tot kostenbesparing.

Op het terrein van de sportaanbieder is geen ruimte. De sporthal zal geplaatst moeten worden op een stuk te ontwikkelen bedrijventerrein de Plantage. Dit is voor de ontwikkelaar bespreekbaar.

Het is niet duidelijk of de herinrichting op het terrein van Theo Meijer Sport feitelijk tot stand gaat komen en op welke termijn.

In principe is iedere samenwerkingsoptie bespreekbaar, met als doel de exploitatielasten voor de gemeente zo laag mogelijk te maken terwijl het toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

- Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

Sloop- en bouwkosten

Deze zijn afhankelijk van de samenwerking.

Overig

Geen.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Aanleg parkeerplaatsen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Geen bezetting door bewegingsonderwijs	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	

Deze berekening is die voor de standaard sporthal. De exploitatielasten kunnen in grote mate afwijken, afhankelijk van de samenwerkingsopties.

SCENARIO: LOCATIE BIJ ZWEMBAD OCTOPUS

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



Grond

Is van de gemeente.

Bestemmingsplan

De te bebouwen grond kent verschillende bestemmingen. Het grootste deel van het gebouw komt op grond met een bestemming voor overdekte en openluchtzwembaden en een klein deel op grond met een verkeersbestemming. Er is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig voor bouw van een sporthal.

Parkeergelegenheid

Is niet voldoende aanwezig.

Aan de exploiterende partijen op deze locatie is als eis gesteld dat zij op 'eigen grond' voor voldoende parkeerruimte moeten zorgen. Parkeerruimte creëren op deze locatie is een probleem.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is grotendeels aanwezig.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

Inpassing in de omgeving

Er zijn geen beperkingen. De hal zal vanaf de Groene Zoom goed zichtbaar zijn. Dit kan gecompenseerd worden door te zorgen voor bomen tussen de sporthal en de Groene Zoom.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets op de rand van de gestelde straat van 1 km en zou daarmee geschikt kunnen zijn als vervangende schoolsportvoorziening.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- De toegang naar de honk- en softbalvelden via de Bavoortseweg zal enigszins wijzigen doordat de bebouwing een gedeelte van de Bavoortseweg zal innemen. Omdat de Bavoortseweg op dit punt een dubbele rijbaan heeft, kan de ontsluiting van de honk- en softbalvelden voldoende blijven.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

De exploitant van het zwembad is in principe bereid ook de sporthal te exploiteren als de bezetting overdag voor de sporthal voldoende zal zijn. Op basis van de huidige te verwachten bezetting is de bezetting overdag echter te laag.

Door het mogelijk aansluiten van de bestaande horecavoorzieningen aan de sporthal kan bespaard worden op de bouwkosten.

Sloop- en bouwkosten

Om de sporthal te kunnen realiseren:

- Zal de voorziening die Academas nu huurt, gesloopt moeten worden. Wellicht moet de voorziening herbouwd worden.
- Zullen de twee kinderbaden verplaatst moeten worden.
- Zal mogelijk een deel van Bavoortseweg bebouwd moeten worden.

Overig

De ruimte voor plaatsing van de sporthal is beperkt en amovering van de accommodatie die Academas gebruikt is noodzakelijk.

Indien voorzieningen voor Academas herbouwd moeten worden en/of uitbreidingen aangebracht zullen worden voor andere sportgerelateerde aanbieders, dan moet eerst worden onderzocht of dat inpasbaar is op deze locatie.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Verplaatsing kinderbaden	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Sloop Academas-gebouw	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Aanleg parkeerplaatsen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Verleggen ontsluiting honk-en softbal	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	

Hierin is niet verwerkt een mogelijke besparing op de bouwkosten door gebruik van de horecavoorzieningen van het zwembad.

SCENARIO: EEN BESTAAND VOETBALVELD (NR. 8)

Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m².
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m² (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Locatie



Grond

Is van de gemeente.

Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.

Parkeergelegenheid

De aanwezige parkeerruimte voorziet niet in de extra benodigde hoeveelheid. Een heel voetbalveld biedt meer dan voldoende ruimte om parkeerruimte te ontwikkelen.

Ontsluiting / Bereikbaarheid

Ontsluiting is aanwezig.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

Inpassing in de omgeving

De hal zal vanaf de Groen Zoom goed zichtbaar zijn. Dit beïnvloedt uiteraard het beeld, maar dit hoeft niet nadelig te zijn zolang de beplanting langs de Bavoortseweg intact blijft.

Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

Vervanging ruimte het Binnenhuys

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- Het opheffen van een voetbalveld kan een negatief effect hebben op de beleving van de voetbalvereniging.
Conform de concept Sportaccommodatiebeleid Gemeente Leusden 2010-2020 is er een normbehoefte van 7 wedstrijdvelen. Van de aanwezige 8 velden is niet ieder veld geschikt als wedstrijdveld. Door het gebruik van een grasvoetbalveld als sporthallocatie, is het nodig om een bestaand zandtrainingsveld te upgraden naar een gras-wedstrijdveld.
- Op deze locatie kunnen kleedkamers voor de voetbalvereniging worden meegenomen in het ontwerp van de sporthal.

Te verwachten bezettingsgraad

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

Beheer- en exploitatiemogelijkheden

- Op deze locatie is er de mogelijkheid de sporthal te combineren met sportgerelateerde voorzieningen. Er is belangstelling getoond door een sportschool, fitnesscentrum en een (sport)fysiotherapeut om ruimte te huren aanliggend aan een sporthal. Zij zien een mogelijke samenwerking met een projectontwikkelaar voor de bouw van de sporthal en aanvullende voorzieningen. Door een combinatie van sportgerelateerde

voorzieningen aan te bieden zou de exploitatie kunnen verbeteren (extra horeca-omzet, gebruik van (delen) van de sporthal door sportschool/fitnesscentrum).

- Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

Sloop- en bouwkosten

De kosten voor de vervanging van zand door gras bedragen ongeveer € 80.000.

Er zijn geen sloopkosten.

Overig

- De functionele eisen zullen worden bijgesteld als er ruimte wordt geboden voor sportgerelateerde voorzieningen. Op basis van de verkennende interviews zal de ruimte qua oppervlak op deze locatie voldoende zijn.
- Door vermindering van het aantal voetbalvelden is er minder geld nodig voor onderhoud. Het betreft een jaarlijkse besparing van € 8300.

Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Verhoging kapitaalslast aanleg grasveld	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Verlaging exploitatielasten onderhoud velden	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	

Hierin zijn mogelijke extra baten door gebruik van de sportgerelateerde aanbieders niet verwerkt.

Mogelijk extra bouwkosten om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de sportgerelateerde aanbieders zijn niet begroot.

