

**20120214**

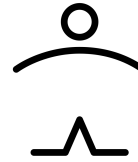
**Rapportage fase 1**

**Haalbaarheidsonderzoek**

**Gemeenschapscentrum Donkerbroek**

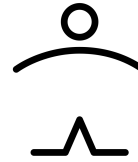
*'Een nieuwe ontmoetingsplek aan de Schoolstraat'*

Opdrachtgever : Dorpsbelang Donkerbroek  
Betreft : Rapportage fase 1 haalbaarheidsonderzoek gemeenschapscentrum  
Donkerbroek  
Datum : 29 oktober 2013  
Versie : definitief  
Opgesteld door : BCN-Drachten bv



## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Wensen participanten.....	4
2.1. Participanten .....	4
2.2. Wensen en behoeften participanten .....	5
2.3. Ruimtebehoefte.....	8
3. Analyse bestaande situaties .....	13
3.1. Analyse gebouwen.....	13
3.2. Analyse locaties .....	16
4. Een nieuwe ontmoetingsplek aan de Schoolstraat .....	18
4.1. Een ontmoetingsplek aan de Schoolstraat.....	18
4.2. Nieuwbouw of upgrading .....	20
4.3. Grondverwerving.....	21
4.4. Beheersbare exploitatie.....	22
5. Scenario's.....	24
5.1. Scenario 1 - Uitbreiding & upgrading 't Startblok, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportaccommodatie achter Pro Rege .....	26
5.2. Scenario 2- Nieuwbouw school, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie.....	30
5.3. Scenario 3 – Nieuwbouw school, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege .....	34
6. Jaarlijkse lasten per participant .....	37
6.1. Uitgangspunten.....	38
6.2. Jaarlijkse lasten per participant .....	39
6.3. Dekking .....	40
7. Beheerstructuur .....	41
8. Conclusies en aanbevelingen.....	43
8.1. Gekozen scenario's .....	43
8.2. De voor- en nadelen van de scenario's.....	44
8.3. Achterblijvend vastgoed .....	46
8.4. Aanbevelingen .....	46



## 1. Inleiding

De leefbaarheid in kleine dorpen staat steeds meer onder druk. Door krimp en schaalvergroting wordt de haalbaarheid en exploitatie van voorzieningen moeilijker. Met deze ontwikkeling heeft Donkerbroek ook te maken. Dorpsbelang Donkerbroek heeft daarom in haar visierapport "Oriëntatie gemeenschapscentrum Donkerbroek" een ontwikkelingsrichting rondom het thema leefbaarheid opgesteld.

De belangrijkste drijfveer voor Dorpsbelang om dit project op te zetten is om samenhang en verbetering te brengen in ontmoetingsmogelijkheden en samen met de bewoners van Donkerbroek en instellingen voor de langere termijn een meerwaarde te creëren voor de plaatselijke leefbaarheid.

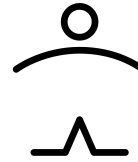
Donkerbroek heeft een aantal voorzieningen, waaronder een tweetal scholen, kinderopvang, jongerenwerk, een peuterspeelzaal, een aantal kerken, een dorpshuisfunctie en een aantal sportvoorzieningen. Het doel van Dorpsbelang met het opzetten van het project rondom leefbaarheid is om te onderzoeken of het vormen van een gemeenschapscentrum in Donkerbroek haalbaar is. Door het vormen van een gemeenschapscentrum moeten synergievoordelen worden behaald, doordat verschillende voorzieningen onder één dak ondergebracht zijn.

BCN is gevraagd het onderzoek naar de haalbaarheid van een gemeenschapscentrum in Donkerbroek uit te voeren. BCN heeft hierbij samengewerkt met haar ketenpartners in de scholenbouw. In dit Onderwijs Team (OT) participeren naast BCN, De Zwarte Hond (architect), BAM (ontwikkelaar aannemer), PAU (krimp en planologie) en BMC (onderwijs).

### **Aanpak haalbaarheidsonderzoek**

Gedurende de haalbaarheidsstudie naar een gemeenschapscentrum in Donkerbroek zijn verschillende fasen doorlopen. Doel van de haalbaarheidsstudie is het in kaart brengen van de mogelijkheden voor de realisatie van een gemeenschapscentrum in Donkerbroek. Dit rapport dient ter afronding van de haalbaarheidsstudie. In het rapport wordt ingegaan op de volgende vragen:

1. Welke participanten doen mee?
2. Wat is de wens van de participanten?
3. Wat is de reële potentie van de participanten?
4. Welke locaties komen in aanmerking?
5. Welk scenario is het beste?

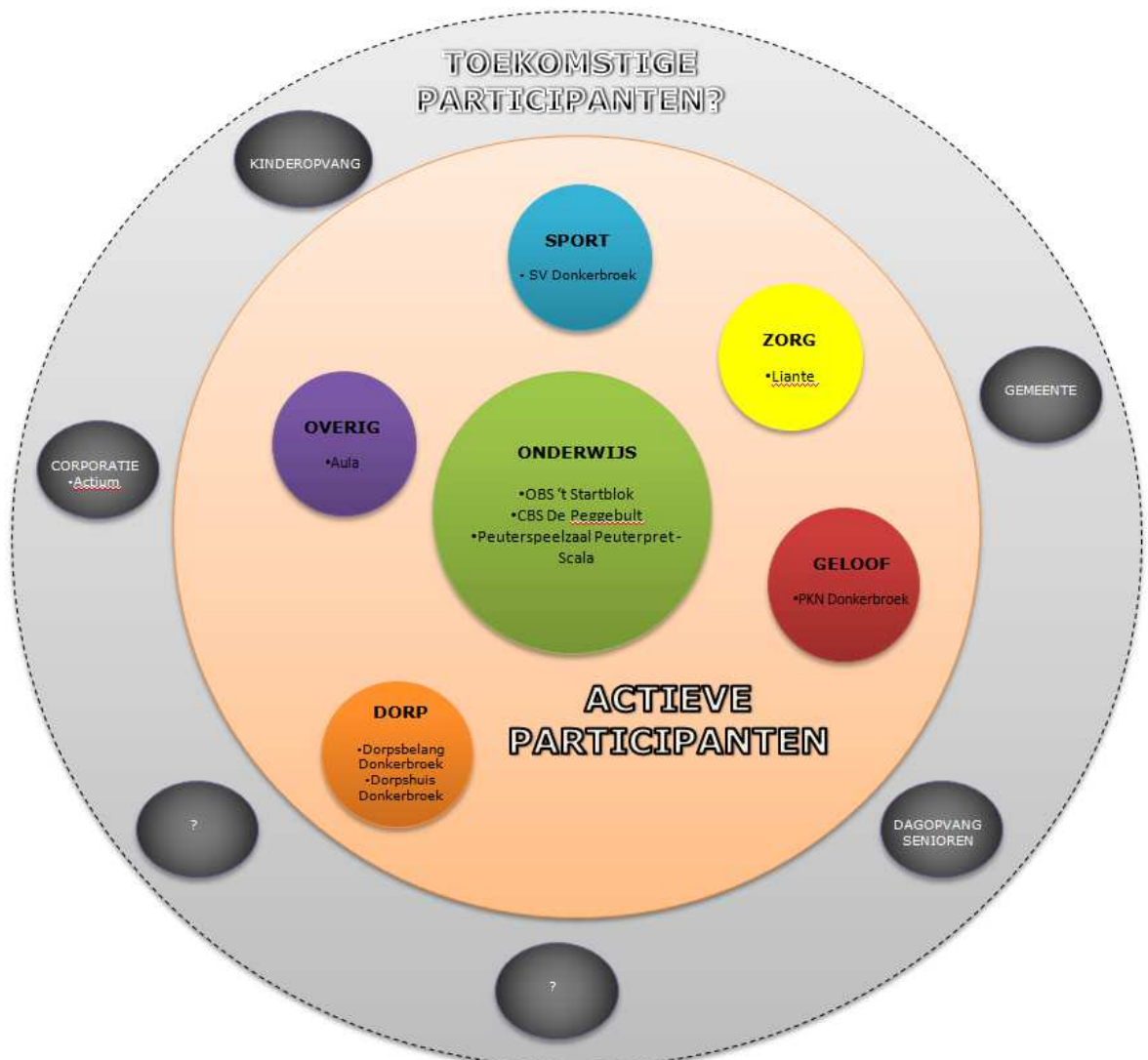


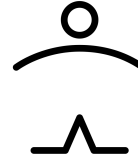
## 2. Wensen participanten

Om de wensen en behoeften ten aanzien van een toekomstig gemeenschapscentrum in beeld te krijgen, zijn met de participanten twee workshops gehouden. In deze twee sessies is met de participanten gebrainstormd over de inhoudelijke en ruimtelijke aspecten van de bouw. Hierbij is stilgestaan bij aspecten als visie, de toekomstige ruimtebehoefte, fysieke relaties, de ruimtelijke, functionele en technische eisen en de kansen en risico's. De resultaten van deze workshops worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

### 2.1. Participanten

In Donkerbroek zijn verschillende voorzieningen aanwezig op het gebied van onderwijs, sport, geloof, zorg en welzijn. Al deze partijen zijn mogelijke participanten binnen het gemeenschapscentrum en zijn dan ook actief betrokken bij de haalbaarheidsstudie. De betrokken participanten zijn:





## 2.2. Wensen en behoeften participanten

Middels een vragenlijst en een aantal projectgroepvergaderingen zijn de (toekomstige) eisen, wensen en verwachtingen van de verschillende participanten geïnventariseerd. Alle participanten geven aan in de toekomst een krimp van hun organisatie te voorzien. Nog niet voor ieder van de participanten is duidelijk wat de precieze gevolgen zijn van deze krimp voor de organisatie. De algemene mening is dat de verschillende participanten positief staan tegenover de komst van een gemeenschapscentrum waarin diverse voorzieningen zijn ondergebracht. De belangrijkste reden die hiervoor genoemd wordt, is dat hierdoor één ontmoetingsplek voor het hele dorp gecreëerd wordt. Andere belangrijke redenen die eraan bijdragen dat men positief staat tegenover de komst van een gemeenschapscentrum zijn:

- *centralisering van voorzieningen*
- *kostenbesparing door multifunctioneel gebruik*
- *het krijgen van een betere accommodatie*
- *het ter beschikking hebben van meerdere ruimten*
- *de leefbaarheid voor de toekomst een impuls geven*

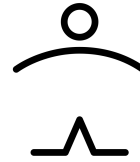
De meeste participanten geven aan een link te zien met de andere participanten, waardoor samenwerking tot de mogelijkheden behoort. De samenwerking vindt dan vooral op het gebied van het delen van huisvesting, personeel, programma en activiteiten plaats. Om de komst van een gemeenschapscentrum haalbaar te houden beseffen de participanten dat ze uit moeten gaan van de kracht van iedere participant zelf en realistische doelen moeten stellen.

### *Visie participanten*

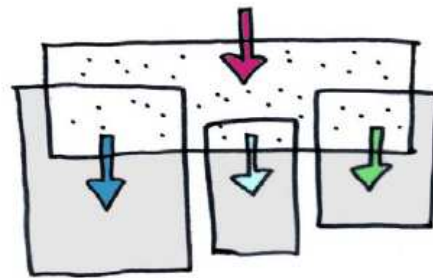
Belangrijk om mee te nemen is dat de gereformeerde kerk de mogelijkheden van een fusie met de hervormde kerk onderzoekt. De uitkomst van dit proces kan gevolgen hebben voor de locaties en het eigendom van gebouwen. Vooralsnog zijn de gevolgen van een eventuele fusie niet meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek. Ten aanzien van sport geeft Sportvereniging Donkerbroek aan op dit moment te kampen met ruimtegebrek voor voetbal-, gym-, volleybal- en korfbalactiviteiten.

### *Visie onderwijsgerelateerde partijen*

De onderwijsgerelateerde partijen verwachten de komende jaren stabiele leerlingaantallen. Comperio verwacht de komende jaren voldoende te hebben aan 4 lokalen, Scala verwacht dat peuterspeelzalen worden geconcentreerd in de grotere dorpen. De onderwijsgerelateerde participanten geven aan voornamelijk een link te

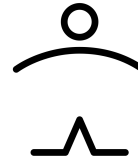


zien met de andere onderwijsgerelateerde partijen (basisonderwijs, kinderdagopvang en peuterspeelzaal). De kindgerelateerde partijen zien vooral een duidelijke meerwaarde in het kunnen aanbieden van een doorlopende leerlijn op één locatie in Donkerbroek. Het hand-in-hand model is op dit moment het model dat het meest aansluit bij de wijze waarop de onderwijsgerelateerde participanten een mogelijke samenwerking in de toekomst zien. Een bestuurlijke samenwerking wordt nog gezien als een stap te ver.



Comperio en Tjongerwerven zien mogelijkheden in het delen van de onderbouw en bovenbouw. Hier hebben zij ook al ervaring mee op andere locaties.

Het delen van ruimten is voor beide partijen dan ook bespreekbaar. Ruimten die mogelijk gedeeld kunnen worden, zijn het speellokaal en de algemene voorzieningen. Ook wordt de uitwisseling van bepaalde ruimten tussen de kleuterschool en de peuterspeelzaal als een mogelijkheid gezien. Uitgangspunt is dat de peuterspeelzaal in de basis haar eigen ruimten heeft, maar dat voorzieningen als bijvoorbeeld het speellokaal en het sanitair gedeeld kunnen worden. Wat betreft het speellokaal is het ook niet noodzakelijk dat deze direct nabij het onderwijscluster is gelegen. De sec aan onderwijs gelieerde ruimten willen participanten graag voor zichzelf hebben. Voorbeelden hiervan zijn de IB-ruimte en de personeelsruimte. Het delen van ruimten is mogelijk de oplossing voor de beperkte leegstand die de basisscholen verwachten op de langere termijn. Scala geeft aan dat in haar visie de samenwerking van onderwijsgerelateerde participanten verder mag gaan. In haar optiek kunnen ook bijvoorbeeld vergaderruimtes en een grote zaal gedeeld worden of mogen deze ruimten buiten het onderwijscluster liggen. Verder wordt aangegeven dat onderwijs aan veranderingen onderhevig is en er dan ook steeds meer vraag is naar een breder spectrum aan diensten. Deze diensten zijn ondermeer tussentijdse opvang (TSO) en buitenschoolse opvang (BSO). Het aanbieden van deze diensten binnen een kindcentrum is essentieel om in de toekomst ook als onderwijs concurrerend te kunnen zijn. Dit geldt ook voor het aanbieden van kinderdagopvang. Om toekomstbestendig te zijn moeten op het gebied van kinder-



dagopvang op doordeweekse dagen voorzieningen aangeboden worden tussen 7.00 uur en 18.00 uur.

#### *Meerwaarde aanvullende functies*

In het kader van het toevoegen van meerwaarde aan het gemeenschapscentrum geven participanten aan dat in het centrum ook de aanwezigheid van een zorgsteunpunt wenselijk is. Zorggroep Lianté ziet kansen en mogelijkheden in de realisatie van een zorgsteunpunt. Functies en onderdelen van het zorgcluster moeten zijn:

- zorgpunt (o.a. voor uitvoering zorg-huishoudelijke taken o.b.v. indicatie/zelfbekostiging)
- dagopvang voor senioren
- maaltijdservice (tafeltje dekje)
- ondersteuning bij recreatieve activiteiten

Door de veranderende regelgeving en hiermee gemoeid de overheveling van de wmo naar de gemeente, zou een wmo-loket in Donkerbroek gewenst zijn. Als andere mogelijk nog toe te voegen functies worden jeugdwerk, toneelclub, muziekcorpsen, fysio, fitness, de overige verenigingen en thuiszorgorganisaties genoemd. Toevoeging van dergelijke functies stimuleert het gebruik en de exploitatie van het gemeenschapscentrum.

#### *Huisvesting*

Specifieke wensen ten aanzien van toekomstige huisvesting zijn:

- voorkeur voor één laagse school
- aanwezigheid van een geluidsdichte oefenruimte voor muziek- en zangactiviteiten
- aanwezigheid van een sportaccommodatie met tribune op kleine afstand van de multifunctionele accommodatie
- aanwezigheid van een sportaccommodatie waar ook officiële volleybal- en korfbalwedstrijden gehouden kunnen worden
- gebouw dat onderhoudsvriendelijk is

#### *Beleving, bereikbaarheid en veiligheid*

Door de verdubbeling van de N381 is de verwachting dat Donkerbroek aantrekkelijker zal worden als vestigingslocatie. Participanten zijn unaniem gestemd over het feit dat er voldoende aandacht besteed moet worden aan de bereikbaarheid van en



de verkeersveiligheid bij een toekomstige accommodatie. Dit is bij de huidige locatie van de basisschool en het dorps huis een probleem. Ook moet er voldoende parkeergelegenheid zijn en moet het gebouw goed toegankelijk zijn voor mindervaliden.

Ten aanzien van de terreininrichting geldt dat de buitenruimte veilig, overzichtelijk, uitnodigend en kindvriendelijk moet zijn. Hierbij wordt de aanwezigheid van veel groen als essentieel gezien.

Wensen ten aanzien van de uitstraling van een toekomstig gebouw zijn dat het gebouw moet passen bij de omgeving, huiselijk en laagdrempelig moet zijn en jong en oud moet aanspreken.

### 2.3. Ruimtebehoefte

#### Kindgerelateerde partijen

In dit stadium van het haalbaarheidsonderzoek is op hoofdlijnen onderzocht wat de ruimtebehoefte van de verschillende participanten is. Het is nu nog te vroeg om op ruimteniveau de behoefte te bepalen van participanten, dit zal in een volgende fase moeten gebeuren.

Voor de kindgerelateerde partijen is de ruimtebehoefte berekend op basis van het aantal leerlingen en de standaard rekenmethodiek voor het primaire onderwijs. De ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen is als volgt:

Kindgerelateerde partij	Ruimtebehoefte (m <sup>2</sup> )
Scala (peuterspeelzaal)	100
OBS 't Startblok	693
CBS De Peggebult	562
<b>Totaal</b>	<b>1.355</b>

Op basis van het Integrale Huisvestingsplan (IHP) bedraagt de totale ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen 1.355 m<sup>2</sup>.

De peuterspeelzaal heeft een ruimtebehoefte variërend van 100 m<sup>2</sup> tot 114 m<sup>2</sup>. In het geval een aantal voorzieningen gedeeld kunnen worden met andere participanten volstaat 100 m<sup>2</sup>. Een voorbeeld van een voorziening die gedeeld kan worden is het sanitair voor de peuters en kleuters.

Bij de ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen is het uitgangspunt dat er twee basisscholen onder één dak zijn gehuisvest. Hierdoor is in de ruimtebehoefte uitgegaan van tweemaal de vaste voet van 200 m<sup>2</sup> waar de scholen recht op hebben.





In de toekomst kan wellicht de keuze gemaakt worden om verder te gaan als één basisschool. In dat geval kan er 200 m<sup>2</sup> minder gebouwd en geëxploiteerd worden. Ook kan ervoor gekozen worden om ruimten van de school multifunctioneel te gebruiken (bijvoorbeeld het speellokaal en de personeelsruimte). Door dubbelgebruik en multifunctioneel gebruik kan de benodigde oppervlakte worden verlaagd. In een later stadium moeten de mogelijkheden hiervan nader onderzocht worden.

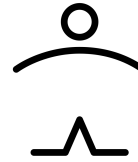
### Sport

Momenteel beschikt Donkerbroek over een gymlokaal in het dorp, waarvan 't Startblok en De Peggebult gebruik maken. Daarnaast maakt SV Donkerbroek gebruik van het gymlokaal voor gymnastiek, volleybal en korfbal. Verdere gebruikers zijn Gymnastiekvereniging 55+, overblijfgroep 't Startblok en Groep Flaming. Kijkend naar de bezetting kan geconstateerd worden dat het gymlokaal van maandag tot en met zaterdag vrijwel iedere dag drie dagdelen bezet is.

Voor de toekomst bestaat de wens een sportaccommodatie te realiseren waar ook officiële volleybal- en korfbalwedstrijden kunnen worden gehouden. Dit is mogelijk in een sporthal. In het geval een sporthal niet haalbaar is kan een alternatief de realisatie van een sportzaal zijn. In een sportzaal kunnen in ieder geval volleybalwedstrijden gehouden worden. Voor het houden van officiële korfbalwedstrijden is de afmeting van een sportzaal te beperkt. Wel behoort het geven van trainingen voor korfbal uiteraard tot de mogelijkheden.

Bij voorkeur is de sportaccommodatie op kleine afstand van het gemeenschapscentrum gelegen, zodat gezamenlijk gebruik gemaakt kan worden van faciliteiten. De ruimtebehoefte in geval van de realisatie van een sportzaal dan wel sporthal is als volgt opgebouwd:

	Aantal / Afmeting	Sportzaal (m <sup>2</sup> )	Aantal / Afmeting	Sporthal (m <sup>2</sup> )
<b>Zaal</b>	24 x 14 m.	336	28 x 48 m.	1.344
<b>Toestelberging</b>	1 x 40 m <sup>2</sup>	40	2 x 45 m <sup>2</sup>	90
<b>Kleedruimten</b>	2 x 25 m <sup>2</sup>	50	4 x 25 m <sup>2</sup>	100
<b>Wasruimte</b>	2 x 15 m <sup>2</sup>	30	4 x 15 m <sup>2</sup>	60
<b>Docentenruimte</b>	1 x 8 m <sup>2</sup>	8	1 x 8m <sup>2</sup>	8
<b>Werkkast</b>	1 x 4 m <sup>2</sup>	4	1 x 4m <sup>2</sup>	4
	<b>TOTAAL NETTO</b>	<b>468</b>		<b>1.606</b>
	<i>Factor</i>	<i>1,2</i>		<i>1,2</i>
	<b>TOTAAL BRUTO</b>	<b>562</b>		<b>1.927</b>



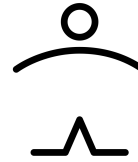
### Overige partijen

De accommodatie van Pro Rege inclusief de aangrenzende PKN kerk en de aula hebben momenteel de beschikking over de volgende ruimten:

Ruimte	Oppervlakte	Bijzonderheden
<b>Begane grond</b>		
Entree hal	58 m <sup>2</sup>	
PKN kerk	240 m <sup>2</sup>	
Zaal 1	74 m <sup>2</sup>	Geluidsdichte muziekruijnte
Zaal 2	51 m <sup>2</sup>	Samen te voegen met zaal 3
Zaal 3	94 m <sup>2</sup>	Met podium van 27m2
Zaal 4	26 m <sup>2</sup>	
Keuken	26 m <sup>2</sup>	Open keuken met bar
Bar	14 m <sup>2</sup>	
Toiletten	29 m <sup>2</sup>	Separaat dames- en herentoilet
<b>Verdieping</b>		
Jeugdhonk	49 m <sup>2</sup>	
Drukkerij	14 m <sup>2</sup>	
Timmerlokaal	36 m <sup>2</sup>	
Toilet	6 m <sup>2</sup>	
Aula	50 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAAL NETTO</b>	<b>765 m<sup>2</sup></b>	
<b>Factor</b>	<i>1,1</i>	
<b>TOTAAL BRUTO</b>	<b>842 m<sup>2</sup></b>	<i>afgerond 840 m<sup>2</sup></i>

In het huidige gebouw van Pro Rege vinden uiteenlopende activiteiten plaats. De volgende verenigingen/stichtingen maken gebruik van de accommodatie van Pro Rege:

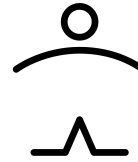
	Vereniging/Stichting	Frequentie
<b>Maandag</b>	Chr. Brassband De Bazuin	wekelijks
	Diakonie	maandelijks
	Jongensclub	wekelijks
<b>Dinsdag</b>	Zangvereniging 'Looft den Heer'	wekelijks
	Muziekvereniging Excelsior	wekelijks
	Muziekschool	wekelijks
	Bibliotheek	wekelijks
	Catechese	wekelijks



	Regio Vrouwenvereniging	2x per jaar
	Meisjesclub	wekelijks
<b>Woensdag</b>	Kerkenraad	maandelijks
	C.P.B.	maandelijks
	College van Kerkrentmeesters	maandelijks
	Moderamen	maandelijks
	P.C.O.B.	maandelijks
	Meisjesclub	wekelijks
	Prikken Lab Noord	wekelijks
<b>Donderdag</b>	Ontmoetingsgroep	maandelijks
	Projekt 025	maandelijks
	Catechese	1 x per 2 weken
<b>Vrijdag</b>	Biljartclub 'Sin en Wille	Wekelijks (2 dagdelen)
	Prikken Trombosedienst	wekelijks
	Jeugd 16+	1x per 2 weken
<b>Zondag</b>	Koffie drinken na Kerkdienst	maandelijks
	Familiefeesten, vergaderingen, concerten	Op aanvraag

Het gebruik van Pro Rege levert het volgende beeld op qua bezetting:

Dag	wekelijks	maandelijks
Maandag	2	1
Dinsdag	6	-
Woensdag	2	5
Donderdag	-	3
Vrijdag	2	1
Zaterdag	-	-
Zondag	-	1



Daarnaast vinden de volgende activiteiten plaats in de accommodatie van het Dorpshuis:

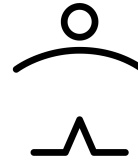
<b>Vereniging / Stichting</b>	<b>Frequentie</b>
Volksdansen	Wekelijks
Dammen	Wekelijks
Crea cafe	1x per 2 weken
Kaarten	8x per jaar
EHBO	6x per jaar
Anbo	8x per jaar
Vrouwen van nu	8x per jaar
Street dance	Wekelijks
Bingo	9x per jaar
Familiefeesten, vergaderingen	Op aanvraag

Het gebruik van het Dorpshuis voor bovenstaande activiteiten levert het volgende beeld op:

	<b>wekelijks</b>	<b>maandelijks</b>
Maandag		2
Dinsdag	2	
Woensdag		
Donderdag		
Vrijdag		
Zaterdag		1
Zondag		
Divers		8

Op basis van de huidige omvang van Pro Rege en de activiteiten die nu in het Dorpshuis en Pro Rege gezamenlijk plaatsvinden is in gezamenlijkheid met de participanten bepaald dat enkel de inzet van de huidige accommodatie van Pro Rege en de PKN kerk voor alle multifunctionele activiteiten voldoende is. De ruimtebehoefte van de overige verenigingen en de religieuze partijen komt hiermee op 840 m<sup>2</sup> bruto.

Op grond van een globale inschatting van de huidige bezetting van ruimten kan geconstateerd worden dat de verenigingen slechts gedeeltelijk van deze ruimten gebruik maken. Binnen de ruimtevrage van 840 m<sup>2</sup> is dan ook nog voldoende ruimte beschikbaar voor de inzet van deze ruimten voor andere functies, waardoor de bezetting en hiermee de exploitatie verbeterd kan worden. Voorbeelden van deze functies zijn de diensten van Zorggroep Lianté en fitness.

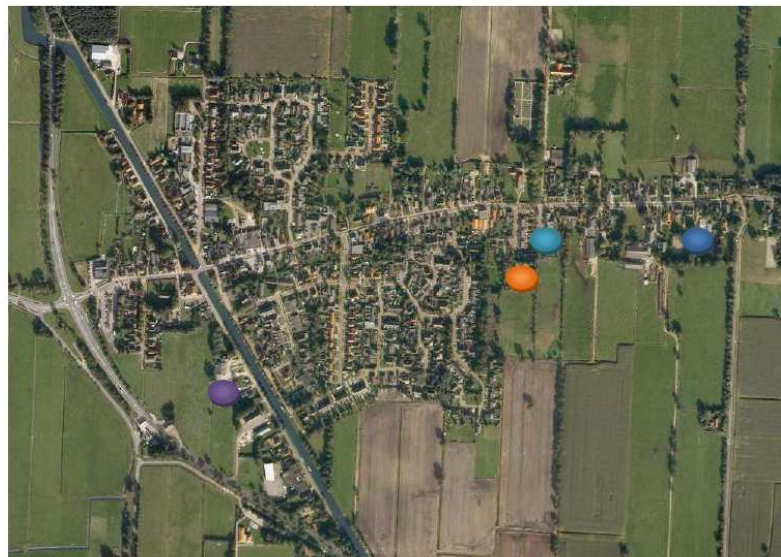


### 3. Analyse bestaande situaties

#### 3.1. Analyse gebouwen

Om te komen tot haalbare scenario's en een gedegen financiële raming is een vier-tal locaties geïnspecteerd. De locaties zijn hierbij onderzocht op aspecten als omvang, ligging en functionaliteit, onderhoudstaat en bouwkundige mogelijkheden. De volgende gebouwen zijn geïnspecteerd:

- Basisschool De Peggebult aan de Herenweg
- Basisschool 't Startblok aan de Schoolstraat, inclusief grondpositie Gemeente
- Dorpshuis aan de Fruitier de Talmaweg (inclusief peuterspeelzaal)
- PKN kerk en gemeenschaps-/ontmoetingsruimte Pro Rege aan de Herenweg



- Dorpshuis / peuterspeelzaal
- OBS 't Startblok
- PKN-kerk / Pro Rege
- CBS De Peggebult

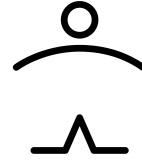
De

uitkom-

sten van de inspecties zijn per locatie als volgt:

#### 1. CBS De Peggebult

CBS De Peggebult is gelegen op een ruime kavel aan de rand van Donkerbroek. De Peggebult bestaat uit een lagere school, een kleuterschool en een later aangebouwd noodgebouw. De huidige bouwkundige staat van De Peggebult is goed met uitzondering van het aangebouwde noodgebouw. Deze verkeert in zeer slechte staat en is amper geïsoleerd. Het noodgebouw biedt dan ook geen mogelijkheden



voor toekomstige huisvesting. Het voldoende kunnen ventileren in de lokalen is wel een punt van aandacht. De onderhoudsstaat van de school is aan de buitenzijde redelijk. Aan de hemelwaterafvoeren, het voegwerk, de boeidelen en de onderzijde van de kozijnen dient op korte termijn onderhoud plaats te vinden. Wat betreft het schoolplein zijn ook aanpassingen nodig, omdat het straatwerk ongelijkmatig is en het afschot richting de buitenbergingen loopt.

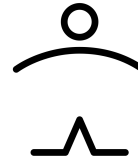
De algemene indruk is dat het gebouw van CBS De Peggebult in een redelijk goede staat verkeert.



## 2. OBS 't Startblok

OBS 't Startblok is gebouwd in 1988 en is hiermee nog een 'vrij nieuwe' school. De school is midden in Donkerbroek gelegen. Aan de achterzijde van de school zijn uitbreidingsmogelijkheden. De school bestaat uit een lagere school, een kleuterschool en een modern speel-/gymlokaal met sportvloer en balvastplafond. De huidige bouwkundige staat van 't Startblok is goed, de school is voorzien van kunststof kozijnen en systeemplafonds. Wel moet geconstateerd worden dat de indeling van de school niet optimaal efficiënt is in functioneel en logistiek gebruik. Ook de onderhoudsstaat van de buitenzijde van de school is goed. Onderhoud moet op korte termijn alleen plaatsvinden aan het voegwerk van de zuidgevel. Ook moet deze gevel schoongemaakt worden. De algemene indruk is dat het gebouw van OBS 't Startblok in een goede staat verkeert.





### 3. Dorpshuis – Talmaweg

De staat van binnen van het dorps huis is redelijk, maar gedateerd. Het dorps huis is erg gehorig, waardoor het laten plaatsvinden van twee activiteiten tegelijkertijd bijna niet mogelijk is. De staat van de peuterspeelzaal is slecht, het toilet en de pantry in deze ruimte zijn zeer verouderd.

De buitenzijde van het dorps huis verkeert in zeer slechte staat. Zo zijn de meeste kozijnen en boeidelen verouderd, zitten onder de ramen asbestpanelen en is de gevel verzakt.

De algemene indruk is dat het dorps huis sterk verouderd is en hierdoor in de huidige staat geen mogelijkheden biedt voor het huisvesten van het gemeenschapscentrum.



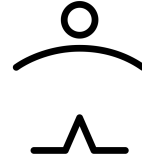
### 4. Pro Rege / PKN kerk

Pro Rege, de PKN kerk en de aula zijn gekoppeld, waardoor er een omvangrijk gebouw staat. De PKN kerk bestaat uit een historisch kerkgedeelte. Pro Rege bestaat uit een entreehal, verschillende ruimten verdeeld over twee verdiepingen, een keuken met bar en een aula. De PKN kerk, de aula en Pro Rege hebben allen een aparte ingang.

Zowel de PKN kerk als Pro Rege verkeren aan de binnenzijde in een goede staat. Wel is op een aantal vlakken op korte termijn onderhoud nodig.

Ook de buitenzijde van het gebouw verkeert in goede staat, de gevels van de kerk zijn recent gerestaureerd. Het dak van de kerk heeft wel onderhoud nodig. Wat betreft Pro Rege moet aan de buitenzijde ook onderhoud plaatsvinden, onder andere aan de boeidelen. De algemene indruk is dat het gebouw in een goede bouwkundige staat verkeert.





### 3.2. Analyse locaties

Voor de realisatie van een gemeenschapscentrum is in de workshops gezamenlijk met de participanten een drietal potentiële locaties aangewezen. De volgende locaties komen in aanmerking voor een gemeenschapscentrum:

1. locatie Fruitier de Talmaweg
2. locatie Schoolstraat
3. locatie Hereweg

Ten aanzien van bovengenoemde locaties is gekeken naar de kwaliteiten, diskwaliteiten en kansen. Voor de locatie(s) die niet in aanmerking komen voor de vestiging van een gemeenschapscentrum is gekeken naar een mogelijk nieuwe functie die aan de locatie dan wel het bestaande vastgoed kan worden gegeven. Tot slot is op basis van de resultaten van de locatieanalyse een keuze gemaakt in de meest geschikte locatie voor een gemeenschapscentrum, waarna scenario's bepaald zijn.

#### 1. Locatie Fruitier de Talmaweg

De locatie Fruitier de Talmaweg is gelegen aan de rand van het dorp. Gezien de ligging aan de rand van het dorp en de omliggende bebouwing is deze locatie niet de meest voor de hand liggende locatie voor een gemeenschapscentrum. De kans op ontmoeten op deze locatie is door de decentrale ligging klein.

Een alternatieve invulling voor deze locatie wordt gezien in de mogelijkheid om deze locatie al dan niet met het opstal in de toekomst weer in te zetten voor bedrijfsgebouw of bedrijventerrein.

#### 2. Locatie Schoolstraat

Onder de locatie Schoolstraat worden de locaties van OBS 't Startblok, Pro Rege en de PKN kerk verstaan. De locatie Schoolstraat is centraal gelegen midden in het dorp en beschikt over voldoende parkeergelegenheid. De kans op ontmoeten is bij deze locatie dan ook groot. De locatie is grotendeels omsloten door bestaande bebouwing, waardoor er enkel aan de achterzijde van de locatie uitbreidingsmogelijkheden zijn. De locatie lijkt zeer geschikt voor de realisatie van een gemeenschapscentrum vanwege de volgende kernkwaliteiten:

- centrale ligging
- goede bereikbaarheid
- goede parkeergelegenheid

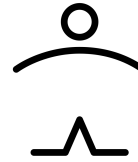




### 3. Locatie Hereweg

De locatie Hereweg behelst de locatie van basisschool De Peggebult. Een nadeel van deze locatie is dat deze locatie niet centraal gelegen is in Donkerbroek, waardoor de kans op ontmoeten kleiner is. De locatie van De Peggebult is qua opzet wel voldoende groot voor het gemeenschapscentrum en beschikt aan de achterzijde over voldoende uitbreidingsmogelijkheden. De decentrale ligging maakt de locatie minder geschikt als locatie voor een gemeenschapscentrum.

Een alternatieve invulling is om de bestemming van de locatie te wijzigen naar een woonbestemming en vervolgens de locatie inclusief opstal te koop aan te bieden voor woningbouw. Een andere mogelijkheid is om de school te slopen en de locatie te betrekken bij het openbaar groen.

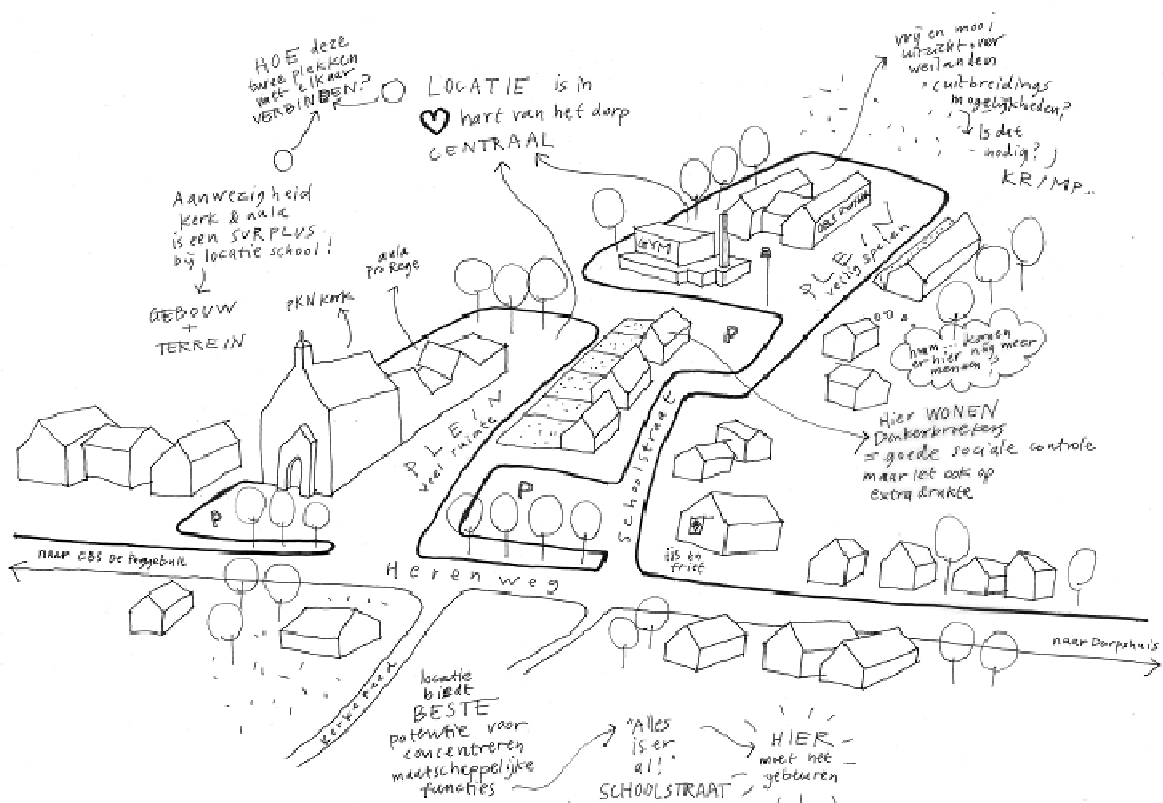


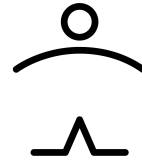
#### 4. Een nieuwe ontmoetingsplek aan de Schoolstraat

Op basis van de inventarisatie van de behoefte en wensen van participanten en de locatie-analyse is gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de locatie Schoolstraat de meest geschikte locatie voor het gemeenschapscentrum is. Daarbij is onderscheid te maken in een drietal scenario's op welke wijze het gemeenschapscentrum gerealiseerd kan gaan worden. Deze scenario's worden in hoofdstuk 5 uitvoerig uiteengezet.

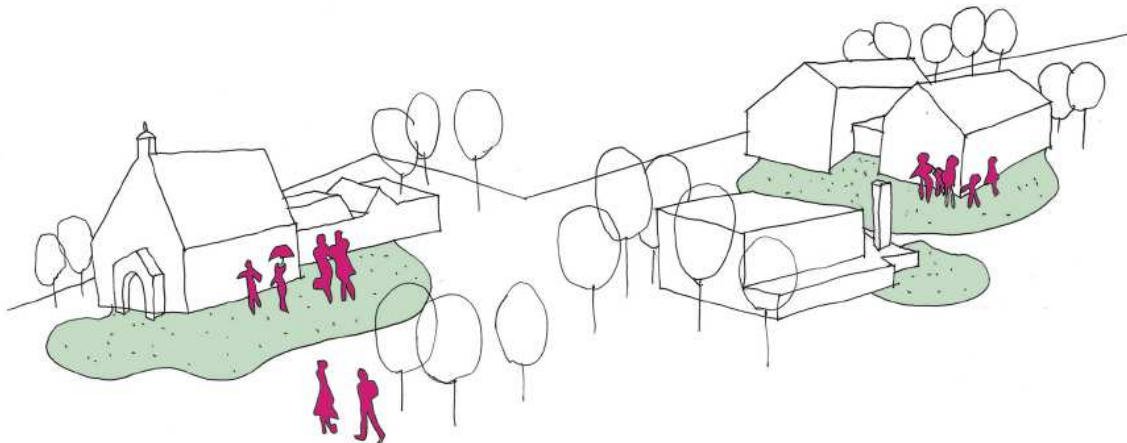
##### 4.1. Een ontmoetingsplek aan de Schoolstraat

Op grond van de gebouw- en locatieanalyse en de hieruit volgende kwaliteiten en kenmerken van de locaties en gebouwen is gezamenlijk met de participanten bepaald dat de locatie Schoolstraat het meest geschikt is voor de realisatie van het gemeenschapscentrum.

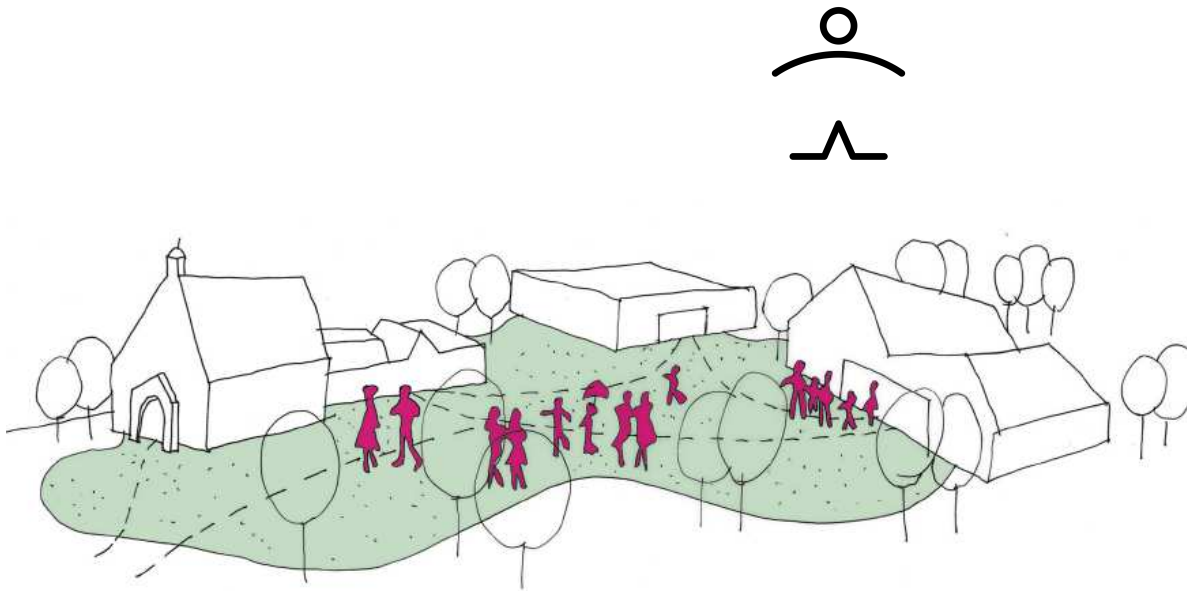




Reden hiervoor is dat door de centrale ligging van de locatie in het dorp Donkerbroek de kans op ontmoeten groot is. Daarbij komt dat de participanten van mening zijn dat door de goede onderhoudsstaat van de huidige gebouwen (PKN kerk en Pro Rege) het niet inzetten van deze gebouwen kapitaalvernietiging is. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel als mogelijk ervan uitgegaan wordt dat de bestaande aanwezige structuren en kwaliteiten versterkt gaan worden. Ten aanzien van de Schoolstraat zijn dit de kenmerken van de locatie en de gebouwen. Consequentie van voorgaande keuze is dat er op de locatie een gemeenschapscentrum wordt gevormd dat bestaat uit meerdere gebouwen. Daarmee wordt de realisatie van een ontmoetingsplein een essentieel onderdeel van het gemeenschapscentrum. De openbare ruimte heeft de functie van sociaal ontmoetingsplein, dit vertaalt zich als volgt:



**Oude situatie 'Schoolstraat'**- afzonderlijke accommodaties zonder een centraal hart



**Nieuwe situatie 'Schoolstraat'**- accommodaties rondom een centraal ontmoetingsplein

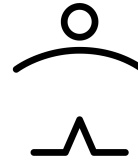
In gezamenlijkheid met de participanten zijn de volgende drie scenario's bepaald:

Scenario's	
1.	<i>Uitbreiding &amp; upgrading 't Startblok, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege</i>
2.	<i>Nieuwbouw school, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie</i>
3.	<i>Nieuwbouw school, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege</i>

Uitgangspunt bij de bovenstaande scenario's is dat er verschillende clusters ontstaan, namelijk een kindcentrum, een multifunctionele accommodatie en een sportzaal. Aan de keuze voor bovenstaande scenario's liggen verschillende afwegingen, risico's en uitgangspunten ten grondslag. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

#### 4.2. Nieuwbouw of upgrading

Ten aanzien van de bestaande accommodaties moet een afweging gemaakt worden of de bestaande gebouwen als uitgangspunt worden genomen of dat overgegaan wordt tot nieuwbouw van het gemeenschapscentrum. Kijkend naar de kwaliteit van de huidige gebouwen zijn de participanten van mening dat het overgaan tot (volledige) nieuwbouw kapitaalsvernietiging is. Het uitgangspunt bij de mogelijke scenario's is dan ook dat waar mogelijk is de huidige gebouwen van Pro Rege en basisschool 't Startblok ingezet gaan worden als onderdeel van het gemeenschapscentrum. Middels de upgrading van de bestaande gebouwen kan worden bereikt dat het gemeenschapscentrum in zijn geheel voldoet aan de eisen van deze



tijd. Upgrading verlengt de levensduur van de bestaande gebouwen, zodat aangesloten wordt bij de levensduur van de nieuwbouw. Door de upgrading van Pro Rege / PKN kerk ontstaat er een aantrekkelijke en uniforme uitstraling van de multifunctionele accommodatie. Een andere mogelijkheid is om voor (gedeeltelijke) nieuwbouw te kiezen. In dit geval kan een efficiënter gebouw gerealiseerd worden, omdat het gebouw voor onderwijs en sport in zijn geheel nieuw ontworpen wordt. Zowel in het geval van nieuwbouw of upgrading is het uitgangspunt dat zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen. De realisatie van een duurzaam en een energiearm gebouw is het uitgangspunt. In het vervolgproces moet dan ook continu de afweging gemaakt worden tussen een extra investering op dit moment en de gevolgen voor de exploitatielasten op de lange termijn.

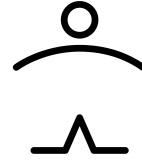
#### **4.3. Grondverwerving**

Om alle functies te kunnen herbergen, een sociaal ontmoetingsplein te kunnen realiseren en de locatie van 't Startblok te kunnen verbinden met de locatie van de PKN kerk/Pro Rege moeten twee naburige kavels ingebracht worden. Daarnaast moet nog overeenstemming bereikt worden over inbreng van de accommodatie van de aula.

Achter Pro Rege moet een particuliere kavel aangekocht worden. De eigenaar van deze kavel staat positief tegenover het initiatief voor het gemeenschapscentrum en is bereid om in gesprek te gaan over de mogelijke verkoop van zijn kavel. Wel is door deze particulier aangegeven dat juist de omvang van de kavel het een aantrekkelijke en bijzondere woonlocatie maakt. Daarnaast ligt er in het geval van verwerving een vraagstuk bij de toekomstige ontsluiting van deze woning. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan zal hier voldoende aandacht voor moeten zijn. Een eventuele mogelijkheid kan zijn de woning te ontsluiten rondom de nieuwe sportaccommodatie of via het achtergelegen perceel van de gemeente.

In een volgende fase moet hierover verder het gesprek aangegaan worden. De kavel naast 't Startblok moet ook worden ingebracht om zo de realisatie van het kindcentrum mogelijk te maken. Deze kavel is in eigendom van de gemeente. Verder is het huidige gymlokaal in de plannen voor het gemeenschapscentrum betrokken, om zo het sociale ontmoetingsplein te kunnen realiseren. Dit gebeurt door sloop en verplaatsing van het huidige gymlokaal naar een betere locatie binnen het plangebied.

Tot slot zit er een aula aan Pro Rege vast, die in eigendom is van de begrafenisvereniging. Om een goede aansluiting te krijgen tussen de multifunctionele ruim-



ten en het sportlokaal dan wel het kindcentrum, is het wenselijk dat de aula verplaatst gaat worden. In een eerste reactie heeft de begrafenisvereniging aangegeven open te staan voor verkennende gesprekken naar de mogelijkheden die de eventuele realisatie van een gemeenschapscentrum ten goede komen. In een volgende fase zal dan ook bekeken moeten worden of en in welke hoedanigheid de aula behouden kan blijven in Donkerbroek. Mogelijkheden kunnen liggen bij het behoud van de aula binnen het gemeenschapscentrum of het verplaatsen van de aula naar een andere locatie in of rondom Donkerbroek. Hierover moeten nadere gesprekken plaatsvinden met de begrafenisvereniging.

#### **4.4. Beheersbare exploitatie**

Door het onderbrengen van de functies 'onderwijs' en 'multifunctioneel' in twee verschillende gebouwen kunnen de gebruikerstijden van de accommodaties gereguleerd worden. Zo maken de kindgerelateerde partijen met name overdag gebruik van de accommodatie terwijl bij de multifunctionele accommodatie de piek in gebruikerstijden vooral in de avonduren ligt. Verder is er een duidelijke situatie voor beheer, eigendom en openingstijden aanwezig (door separate kindcentra, multifunctionele ruimte en sportzaal).

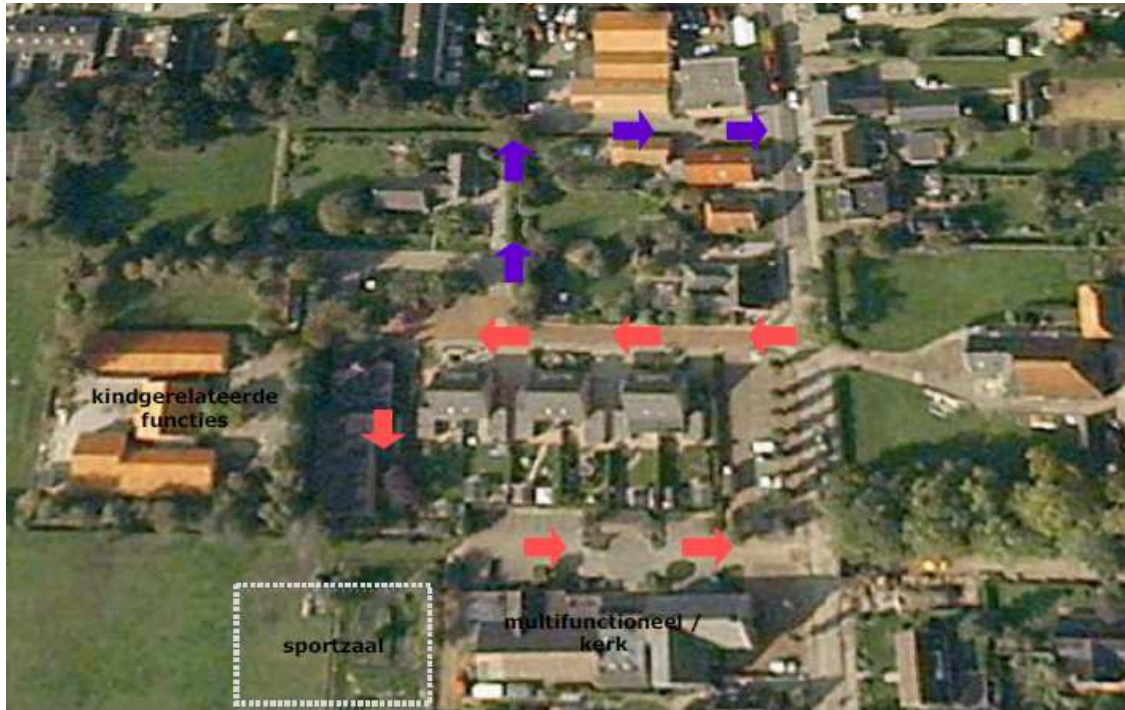
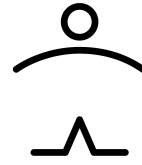
#### **4.5. Verkeersaspecten**

Bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige invulling van het ontmoetingsplein aan de Schoolstraat moet ook voldoende aandacht besteed worden aan de verkeersaspecten. Zo moet gekeken worden naar de wijze van ontsluiting, veilige verkeersstromen en de wijze waarop het parkeren voor zowel auto's als fietsers wordt vormgegeven.

In het geval de verwerving van de kavel achter de kerk tot de mogelijkheden behoort laat een eerste globale studie zien dat de ontsluiting en verkeersstromen van de locatie op meerdere manieren vormgegeven kunnen worden.

Allereerst kan een verkeersstroom over de Schoolstraat, de huidige locatie van de sportzaal en langs Pro Rege gaan (rode route). Een alternatieve of aanvullende verkeersstroom kan ontsluiting via de Schoolstraat en Buursterlaan zijn (paarse route). De alternatieve route vraagt wel om noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande infrastructuur.

Parkeren kan in principe plaatsvinden op de huidige parkeergelegenheid van Pro Rege aan de Herenweg. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen moet ruimte gevonden worden binnen het stedenbouwkundige plan. Voor de verkeersaspecten geldt dat hier in een volgend stadium nader onderzoek naar moet plaatsvinden.



-  Verkeersstroom
-  Alternatieve verkeersstroom



## 5. Scenario's

Op basis van het uitgangspunt dat de locatie Schoolstraat ingezet gaat worden voor de realisatie van het gemeenschapscentrum is gezamenlijk met participanten gekomen tot een drietal scenario's, dit zijn:

Scenario's
1. <i>Uitbreiding &amp; upgrading 't Startblok voor kindcentrum, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege</i>
2. <i>Nieuwbouw kindcentrum, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie</i>
3. <i>Nieuwbouw kindcentrum, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege</i>

Zoals in hoofdstuk 4 benoemd liggen aan de basis van ieder scenario een paar vaste uitgangspunten ten grondslag; dit zijn:

- er wordt uitgegaan van de bestaande aanwezige structuren en kwaliteiten die versterken
- er is een duidelijke situatie voor beheer, eigendom en openingstijden (door separaat kindcentrum, multifunctionele ruimte en sportzaal)
- er wordt maximaal ingezet op een gunstige exploitatie door de opbrengsten van verhuur, hoogwaardige duurzaamheid en kwaliteit, het bereiken van lage energielasten en minimale kosten voor onderhoud
- de openbare ruimte heeft de functie van sociaal ontmoetingsplein
- binnen de scenario's zijn onder meer in Pro Rege / PKN-kerk diverse ruimten beschikbaar die ingezet kunnen worden voor in de toekomst aanvullende functies als de diensten van Zorggroep Lianté, fitness, etc.
- binnen de scenario's wordt uitgegaan van de realisatie van een sportzaal

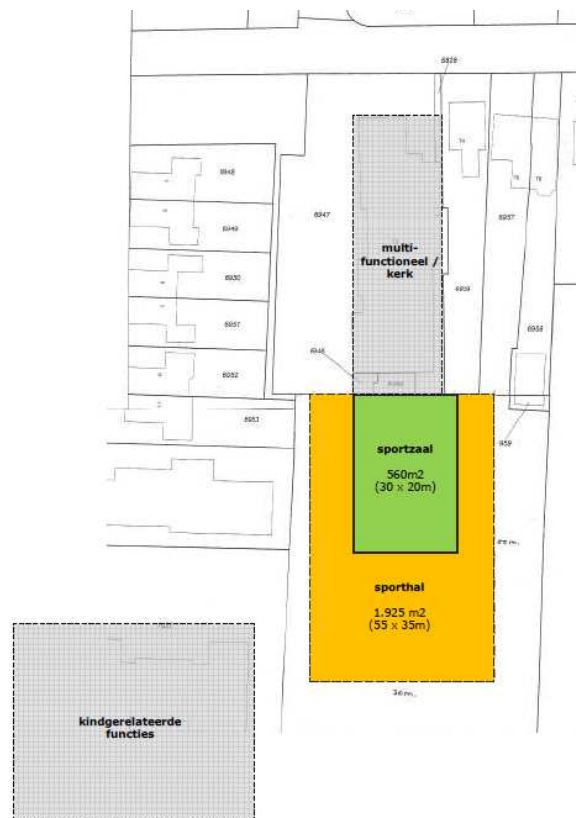
Verder zal in de ontwerpfase de vormgeving en de ligging van de accommodaties ten opzichte van elkaar verder uitgewerkt worden, waarbij ook de invulling en uitstraling van het ontmoetingsplein verder uitgewerkt moeten worden. Vanuit het oogpunt van het exploiteren van de horeca is het wenselijk dat het gemeenschapscentrum fysiek zo dicht mogelijk bij de sportaccommodatie is gelegen. In dat geval zal er een nieuwe architectonische opgave ontstaan om de gedachte van een 'sociaal ontmoetingsplein' zo goed mogelijk vorm te geven.

In het volgende stadium moet dus bepaald worden of het ruimtelijk gewenst is dat het gemeenschapscentrum fysiek tegen de sportaccommodatie aan komt te liggen of dat





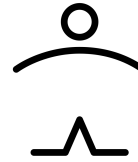
meerdere gebouwen om het ontmoetingsplein worden gesitueerd. Kijkend naar de ruimtelijke inpassing kan geconcludeerd worden dat de realisatie van een sportzaal van circa 560 m<sup>2</sup> aan het gemeenschapscentrum vast mogelijk is. Bij een grote sporthal van circa 1.925 m<sup>2</sup> is dit twijfelachtig. De realisatie van een sporthal legt een zeer grote druk op de beschikbare ruimte.



**Afbeelding:** Ruimtelijke inpassing sportaccommodatie achter het gemeenschapscentrum

In de scenario's is rekening gehouden met de ruimtevrage van de kindgerelateerde partijen, sport (op basis van het huidige gebruik van het gymlokaal) en de PKN kerk, Pro Rege en het Dorpshuis. Vooralnog is de eventuele ruimtevrage van zorgpartijen en kinderdagopvang buiten beschouwing gelaten. Wel zijn onder meer in Pro Rege / PKN-kerk diverse ruimten beschikbaar die ingezet kunnen worden voor in de toekomst aanvullende functies als de diensten van Zorggroep Lianté, fitness, kinderdagopvang, etc. De verwachting is dan ook dat de ruimtevrage van de zorgpartijen en aanvullende functies opgelost kunnen worden binnen deze accommodaties.

In de volgende paragrafen worden de scenario's op hoofdlijnen verder (financieel) uiteengezet. Hierbij is in breed perspectief gekeken om zodoende tot een integraal plan te komen. Alle gehanteerde bedragen in dit rapport zijn exclusief BTW. Daarnaast worden per scenario de plus- en minpunten, de risico's en de randvoorwaarden belicht.



## 5.1. Scenario 1 - Uitbreiding & upgradering 't Startblok voor kindcentrum, upgradering Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportaccommodatie achter Pro Rege

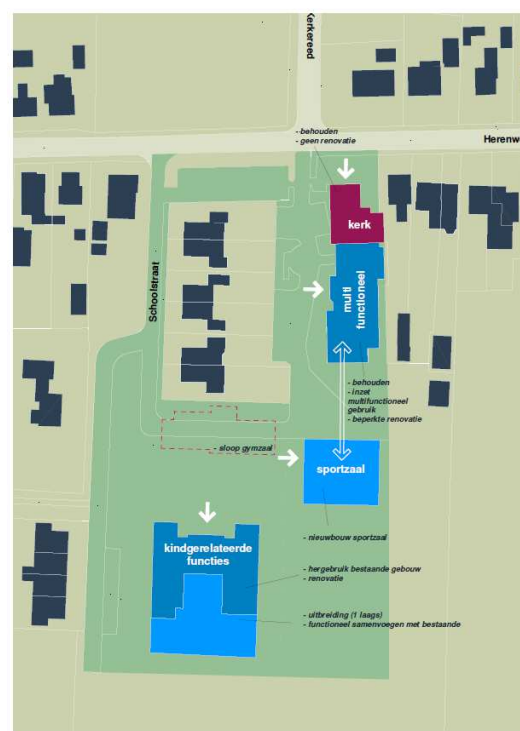
### 5.1.1. Uitgangspunten

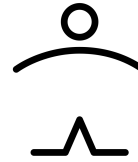
Scenario 1 gaat uit van de upgradering en uitbreiding van OBS 't Startblok, de bouw van een nieuwe sportzaal naast de school en de inzet van Pro Rege voor multifunctioneel gebruik (gemeenschapscentrum). Uitbreiding van 't Startblok gebeurt om een kindcentrum te kunnen realiseren waarin de basisscholen en de peuterspeelzaal ondergebracht worden.

De uitgangspunten die bij dit scenario gelden zijn:

- sloop en verplaatsing van het bestaande gymlokaal
- realisatie van een nieuwe sportzaal
- aankoop locatie achter Pro Rege (particuliere en gemeentelijke locatie)
- inzet/verkoop locatie Dorpshuis voor bedrijventerrein
- inzet/verkoop locatie De Peggebult voor woningbouw
- upgraden en uitbreiden van de huidige accommodatie van 't Startblok voor realisatie van een kindcentrum
- upgraden van de huidige accommodatie van Pro Rege

Visueel vertaalt scenario 1 zich als volgt:





### 5.1.2. Ruimtebehoefte participanten

Op basis van de huidige omvang van de bestaande accommodatie van 't Startblok van 756 m<sup>2</sup> en de ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen van 1.355 m<sup>2</sup> kan bepaald worden dat voor de realisatie van een kindcentrum nog tenminste 599 m<sup>2</sup> uitbreiding benodigd is.

Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	
Ruimtebehoefte kindgerelateerde partijen	1.355
Bestaande oppervlakte 't Startblok	756
<b>Benodigde uitbreiding</b>	<b>599</b>

**Tabel:** berekening benodigde m<sup>2</sup> uitbreiding

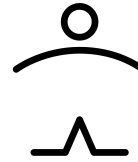
Pro Rege inclusief de PKN kerk kan worden ingezet voor multifunctionele activiteiten, de totale oppervlakte van deze accommodatie bedraagt 840 m<sup>2</sup>. Om Pro Rege en de PKN kerk aan te laten sluiten bij de eisen en wensen van deze tijd zal deze accommodatie geüpgraded worden.

### 5.1.3. Investeringskosten

De investeringskosten van scenario 1 (uitbreiding kindcentrum, bouw nieuwe sportzaal en upgraden van Pro Rege plus de PKN kerk) bedragen € 2.868.880,-. In bijlage A is een tabel bijgevoegd waarin de investeringskosten per onderdeel zijn uiteengezet. De investeringskosten van scenario 1 zijn:

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT	
Grondkosten	€ 90.760
Bouwkosten	€ 2.315.100
Bijkomende kosten	€ 463.020
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 2.868.880</b>

In de stichtingskostenopzet zijn de kosten voor het aanpassen van de infrastructuur niet meegenomen. De bouwkosten zijn inclusief de aanleg van schoolpleinen met bergingen. Wanneer gekozen wordt voor de bouw van een nieuwe sporthal van 1.927 m<sup>2</sup> bvo in plaats van een sportzaal van 560 m<sup>2</sup> bvo worden de stichtingskosten verhoogd met circa € 1.845.450,- tot € 4.714.330,-. De bouwkosten van een sportaccommodatie bedragen circa € 1.350,- p/m<sup>2</sup> bvo.



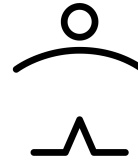
#### 5.1.4. Exploitatiekosten

Op grond van de oppervlakte van het gemeenschapscentrum / kindcentrum en de uitgangspunten van scenario 1 is een inschatting gemaakt van de exploitatielasten per jaar. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor onderhoud, schoonmaak en elektra. De verwachte exploitatielasten bij scenario 1 zijn:

Omschrijving	€/per m <sup>2</sup> bvo/per jaar	m <sup>2</sup> bvo	Excl. per jaar
Onderhoud (preventief en correctief) nieuwbouw	11	1.160 (600 + 560)	12.760
Onderhoud (preventief en correctief) bestaand	18	1.598 (756 + 577 + 265)	28.764
Schoonmaak (3/4 uur/ lokaal/week)	14	2.731	38.234
Alarmering, glasbewassing en afvalscheiding	5,25	2.731	14.338
Energie (gas/water/ elektra) nieuwbouw	10	1.160 (600 + 560)	11.600
Energie (gas/water/ elektra) bestaand	13	1.598 (756 + 577 + 265)	20.774
<b>TOTAAL</b>			<b>126.470</b>
<b>TOTAAL per m<sup>2</sup></b>			<b>45,85</b>

#### 5.1.5. Analyse scenario 1

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
+ Ontmoeten op een centrale locatie in het dorp	- Vormgeven 'pleingedachte' complexer in geval sportzaal 'aan' gemeenschapscentrum wordt gerealiseerd
+ Ontstaan van een 'ontmoetingsplein'	
+ Gymzaal ligt zeer dichtbij de multifunctionele accommodatie, waardoor gezamenlijk gebruik plaats kan vinden	
+ Geen tijdelijke huisvesting nodig voor 't Startblok	
+ Inzet van bestaand vastgoed	
+ Betere beheersing van exploitatie, gebruik en beheer (avond- en daggebruik)	
+ Goede bereikbaarheid	
+ Fasering in tijd mogelijk	
+ Maatwerk voor iedere accommodatie	



#### **RISICO'S**

Overeenstemming bereiken over aankoop van gronden achter Pro Rege.

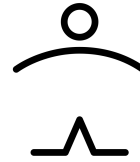
Overeenstemming bereiken over de inzet/verplaatsing van de aula.

Nieuwe bestemming vinden voor achterblijvend vastgoed.

#### **RANDVOORWAARDEN/UITGANGSPUNTEN**

Aspecten als verkeersveiligheid en parkeren moeten nog onderzocht worden.

In geval gekozen wordt voor een sporthal in plaats van een sportzaal stijgen de investeringskosten met circa € 1.850.000,- tot € 4.718.880,-.



## 5.2 Scenario 2- Nieuwbouw school, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie

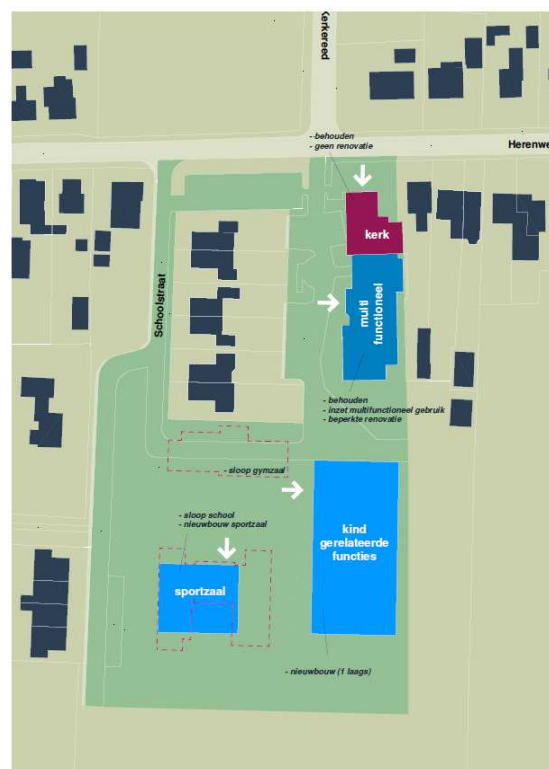
### 5.2.1. Uitgangspunten

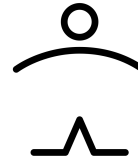
Scenario 2 gaat uit van de nieuwbouw van een kindcentrum naast de huidige locatie van 't Startblok, de realisatie van een nieuwe sportzaal op huidige locatie van 't Startblok en de inzet van Pro Rege voor multifunctioneel gebruik (gemeenschapscentrum). Uitbreiding van 't Startblok gebeurt om een kindcentrum te kunnen realiseren waarin de basisscholen, de peuterspeelzaal en de kinderopvang ondergebracht worden.

Verdere uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- sloop van de bestaande gymzaal
- sloop van huidige accommodatie 't Startblok
- bouw van een nieuw kindcentrum achter Pro Rege
- realisatie van een nieuwe sportzaal
- aankoop van locatie achter Pro Rege (particuliere en gemeentelijke locatie)
- inzet/verkoop locatie dorps huis voor bedrijventerrein
- inzet/verkoop locatie De Peggebult voor woningbouw
- upgraden van de huidige accommodatie van Pro Rege

Visueel vertaalt scenario 2 zich als volgt:





### 5.2.2. Ruimtebehoefte participanten

Op basis van de ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen kan bepaald worden dat de nieuwbouw van het kindcentrum tenminste 1.355 m<sup>2</sup> moet bedragen. Omdat het kindcentrum volledig nieuw ontworpen en gebouwd gaat worden, kan worden bereikt dat er een efficiënter gebouw gerealiseerd gaat worden dan in het geval er bestaand vastgoed ingezet gaat worden. Uitgangspunt bij de bouw van een volledig nieuw kindcentrum is dan ook dat de ruimtebehoefte van de onderwijsgerelateerde partijen met 5% verlaagd kan worden tot een oppervlakte van 1.287 m<sup>2</sup>.

Pro Rege inclusief de PKN kerk worden ingezet voor multifunctionele activiteiten, de totale oppervlakte van deze accommodatie bedraagt 840 m<sup>2</sup>. Om Pro Rege en de PKN kerk aan te laten sluiten bij de eisen en wensen van deze tijd zal deze accommodatie geüpgraded worden

### 5.2.3. Investeringskosten

De investeringskosten van scenario 2 (nieuwbouw kindcentrum, nieuwbouw sportzaal en upgraden Pro Rege / PKN kerk) bedragen € 3.631.432,-. In bijlage A is een tabel bijgevoegd waarin de investeringskosten per onderdeel zijn uiteengezet. De investeringskosten van scenario 2 zijn:

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT		
Grondkosten	€	107.392
Bouwkosten	€	2.936.700
Bijkomende kosten	€	587.340
<b>TOTALE KOSTEN</b>		<b>€ 3.631.432</b>

In de stichtingskostenopzet zijn de kosten voor het aanpassen van de infrastructuur niet meegenomen. De bouwkosten zijn inclusief de aanleg van schoolpleinen met bergingen. Wanneer gekozen wordt voor de bouw van een nieuwe sporthal van 1.927 m<sup>2</sup> bvo in plaats van een sportzaal van 560 m<sup>2</sup> bvo worden de stichtingskosten verhoogd met circa € 1.845.450,- tot € 5.476.882,-. De bouwkosten van een sportaccommodatie bedragen circa € 1.350,- p/m<sup>2</sup> bvo.

### 5.2.4. Exploitatiekosten

Op grond van de oppervlakte van het kindcentrum / gemeenschapscentrum en de uitgangspunten van scenario 2 is een inschatting gemaakt van de exploitatielasten per jaar. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor onderhoud, schoonmaak en elektra. De verwachte exploitatielasten bij scenario 2 zijn:



Omschrijving	€/per m <sup>2</sup> bvo/per jaar	m <sup>2</sup> bvo	Excl. Per jaar
Onderhoud (preventief en correctief) nieuwbouw	11	1.847 (1.287 + 560)	20.317
Onderhoud (preventief en correctief) bestaand	18	842 (577 + 265)	15.156
Schoonmaak (3/4 uur/ lokaal/week)	14	2.689	37.646
Alarmering, glasbewassing en afvalscheiding	5,25	2.689	14.117
Energie (gas/water/elektra) nieuwbouw	10	1847 (1.287 + 560)	18.470
Energie (gas/water/elektra) bestaand	13	842 (577 + 265)	10.946
<b>TOTAAL</b>			<b>116.652</b>
<b>TOTAAL per m<sup>2</sup></b>			<b>43,38</b>

#### 5.2.5. Analyse scenario 2

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
+ Ontmoeten op een centrale locatie in het dorp	- Sportzaal ligt verder van multifunctionele accommodatie af
+ Ontstaan van een 'ontmoetingsplein'	- Minder inzet van bestaand vastgoed
+ Geen tijdelijke accommodatie nodig voor 't Startblok	
+ Geen overlast 't Startblok / De Peggebult tijdens realisatiefase	
+ Betere beheersing exploitatie (avond- en daggebruik)	
+ Optimale indelingsmogelijkheden kind-centrum door nieuwbouw	
+ Goede bereikbaarheid	

RISICO'S
Overeenstemming bereiken over aankoop van gronden achter Pro Rege.
Nieuwe bestemming vinden voor achterblijvend vastgoed.
Overeenstemming bereiken over de inzet/verplaatsing van de aula.

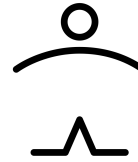




#### **RANDVOORWAARDEN/UITGANGSPUNTEN**

Aspecten als verkeersveiligheid en parkeren moeten nog onderzocht worden.

In geval gekozen wordt voor een sporthal in plaats van een sportzaal stijgen de investeringskosten met circa € 1.850.000,- tot € 5.481.432,-.



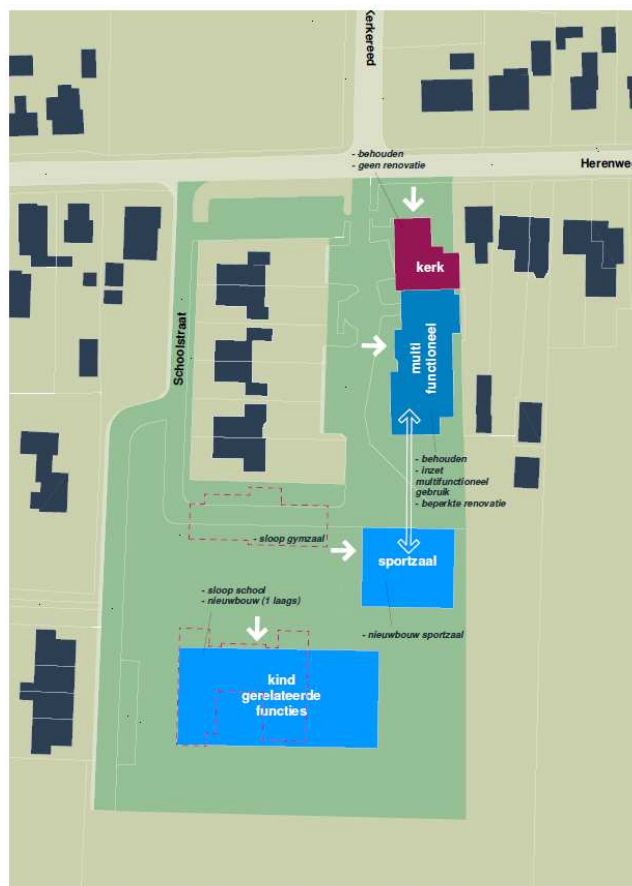
### 5.3. Scenario 3 – Nieuwbouw kindcentrum, upgrading Pro Rege/PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege

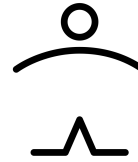
#### 5.3.1. Uitgangspunten

Scenario 3 gaat uit van de nieuwbouw van een kindcentrum, de inzet van Pro Rege voor multifunctioneel gebruik (gemeenschapscentrum) en de bouw van een nieuwe sportzaal tussen Pro Rege en de school. Verdere uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- sloop van de bestaande gymzaal
- sloop huidige accommodatie 't Startblok
- nieuwbouw sportzaal tussen kindcentrum en Pro Rege in
- aankoop locatie achter Pro Rege (particuliere en gemeentelijke locatie)
- inzet/verkoop locatie Dorpshuis voor bedrijventerrein
- inzet/verkoop locatie De Peggebult voor woningbouw
- nieuwbouw van de kindcentrum op de locatie 't Startblok
- upgraden van de huidige accommodatie van Pro Rege

Visueel vertaalt scenario 3 zich als volgt:





### 5.3.2. Ruimtebehoefte participanten

Op basis van de ruimtebehoefte van de kindgerelateerde partijen kan bepaald worden dat de nieuwbouw van de school tenminste 1.355 m<sup>2</sup> moet bedragen. Omdat het kindcentrum volledig nieuw ontworpen en gebouwd gaat worden kan bereikt worden dat er een efficiënter gebouw gerealiseerd gaat worden dan in het geval er bestaand vastgoed ingezet gaat worden. Uitgangspunt bij de bouw van een volledig nieuw kindcentrum is dan ook dat de ruimtebehoefte van de onderwijsgerelateerde partijen met 5% verlaagd kan worden tot een oppervlakte van 1.287 m<sup>2</sup>.

Pro Rege inclusief de PKN kerk worden ingezet voor multifunctionele activiteiten, de totale oppervlakte van deze accommodatie bedraagt 840 m<sup>2</sup>. Om Pro Rege en de PKN kerk aan te laten sluiten bij de eisen en wensen van deze tijd zal deze accommodatie geüpgraded worden

### 5.3.3. Investeringskosten

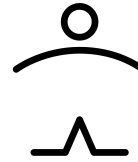
De investeringskosten van scenario 3 (nieuwbouw kindcentrum, nieuwbouw sportzaal en upgraden Pro Rege / PKN kerk) bedragen € 3.831.432,-. In bijlage A is een tabel bijgevoegd waarin de investeringskosten per onderdeel zijn uiteengezet. De investeringskosten van scenario 3 zijn:

<b>INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT</b>	
Grondkosten	€ 107.392
Bouwkosten	€ 2.936.700
Bijkomende kosten	€ 787.340
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 3.831.432</b>

In de stichtingskostenopzet zijn de kosten voor het aanpassen van de infrastructuur niet meegenomen. De bouwkosten zijn inclusief de aanleg van schoolpleinen met bergingen. Wanneer gekozen wordt voor de bouw van een nieuwe sporthal van 1.927 m<sup>2</sup> bvo in plaats van een sportzaal van 560 m<sup>2</sup> bvo worden de stichtingskosten verhoogd met circa € 1.845.450,- tot € 5.676.882,-. De bouwkosten van een sportaccommodatie bedragen circa € 1.350,- p/m<sup>2</sup> bvo.

### 5.3.4. Exploitatiekosten

Op grond van de oppervlakte van het kindcentrum / gemeenschapscentrum en de uitgangspunten van scenario 3 is een inschatting gemaakt van de exploitatielasten per jaar. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor onderhoud, schoonmaak en elektra. De verwachte exploitatielasten bij scenario 3 zijn:



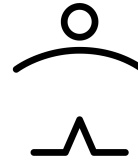
Omschrijving	€/per m <sup>2</sup> bvo/per jaar	m <sup>2</sup> bvo	Excl. Per jaar
Onderhoud (preventief en correctief) nieuwbouw	11	1.847 (1.287 + 560)	20.317
Onderhoud (preventief en correctief) bestaand	18	842 (577 + 265)	15.156
Schoonmaak(3/4 uur/lokaal/week)	14	2.689	37.646
Alarmering, glasbewassing en afvalscheiding	5,25	2.689	14.117
Energie (gas/water/elektra) nieuwbouw	10	1.847 (1.287 + 560)	18.470
Energie (gas/water/elektra) bestaand	13	842 (577 + 265)	10.946
<b>TOTAAL</b>			<b>116.652</b>
TOTAAL per m <sup>2</sup>			43,38

### 5.3.5. Analyse scenario 3

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
+ Ontmoeten op een centrale locatie in het dorp	- Vormgeven 'pleingedachte' complexer in geval sportzaal 'aan' gemeenschapscentrum wordt gerealiseerd
+ Ontstaan van een 'ontmoetingsplein'	- Minder inzet van bestaand vastgoed
+ Betere beheersing exploitatie (avond- en daggebruik)	- Tijdelijke accommodatie nodig voor 't Startblok
+ Optimale indelingsmogelijkheden kindcentrum door nieuwbouw	
+ Goede bereikbaarheid	
+ Sportzaal ligt dichterbij multifunctionele accommodatie	

### RISICO'S

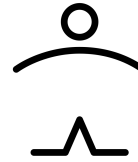
Overeenstemming bereiken over aankoop van gronden achter Pro Rege.
Nieuwe bestemming vinden voor achterblijvend vastgoed.
Overeenstemming bereiken over de inzet/verplaatsing van de aula.



#### **RANDVOORWAARDEN/UITGANGSPUNTEN**

Aspecten als verkeersveiligheid en parkeren moeten nog onderzocht worden.

In geval gekozen wordt voor een sporthal in plaats van een sportzaal stijgen de investeringskosten met circa € 1.850.000,- tot € 5.681.432,-.



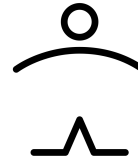
## 6. Jaarlijkse lasten per participant

### 6.1. Uitgangspunten

De jaarlijkse lasten verschillen per scenario voor de participanten. De jaarlijkse lasten bestaan uit de som van de jaarlijkse aflossing plus rente van de investeringskosten plus de jaarlijkse exploitatielasten. Om de participanten inzicht te geven in de globale jaarlijkse lasten zijn deze per participant voor elk van de scenario's berekend. De investeringskosten en jaarlijkse exploitatielasten zijn berekend op basis van normbedragen. In de huidige markt kunnen mogelijk aanbestedingsvoordelen behaald worden, waardoor de investeringskosten en de jaarlijkse lasten kunnen dalen. Bij het berekenen van de jaarlijkse lasten is onderscheid gemaakt in kindgerelateerde partijen, religieuze partijen, sport en het dorp (verenigingen, etc.). Voor wat betreft de ruimteverdeling zijn aannames gedaan, de exacte ruimteverdeling tussen participanten moet in een later stadium bepaald worden.

Onderstaande uitgangspunten gelden bij de berekening van de jaarlijkse lasten:

Uitgangspunten	
<b>a)</b>	De totale jaarlijkse lasten per participant zijn berekend naar rato van ruimtevraag
<b>b)</b>	Onder kindgerelateerde partijen verstaan we de basisscholen 't Startblok en De Peggebult en de peuterspeelzaal (Scala)
<b>c)</b>	De kosten voor de tijdelijke huisvesting van het onderwijs zijn toebedeeld aan het onderwijs
<b>d)</b>	De grondkosten en bijkomende kosten zijn naar rato van ruimtebehoefte verdeeld over de participanten
<b>e)</b>	De religieuze partijen en het dorp (verenigingen, etc.) hebben een ruimtevraag van 840 m <sup>2</sup> en maken gezamenlijk gebruik van Pro Rege / PKN Kerk. Uitgangspunt is dat de investerings- en exploitatiekosten in een later stadium worden verdeeld over de participanten
<b>f)</b>	Bij het berekenen van de jaarlijkse exploitatielasten is uitgegaan van de eerder per scenario berekende gemiddelde exploitatielasten per m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Bij het berekenen van de jaarlijkse aflossing van de investeringskosten (annuïteit) wordt uitgegaan van een annuïteitenlening met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 5%



## 6.2. Jaarlijkse lasten per participant

De jaarlijkse lasten voor de kindgerelateerde partijen (kindcentrum), het dorp (religie, verenigingen, etc.) en de sport zijn per scenario als volgt:

### 6.2.1. Jaarlijkse lasten scenario 1

Participant	opper- vlakke (bvo)	Investerings- kosten	Annuiteit	Exploitatie- lasten € / jaar	Jaarlijkse lasten € / jaar
<b>Kindcentrum</b>	1.355	€ 1.452.567	€ 72.628	€ 62.127	€ 134.755
<b>Dorp</b>	840	€ 547.748	€ 7.387	€ 38.514	€ 65.901
<b>Sport</b>	560	€ 868.565	€ 43.428	€ 25.676	€ 69.104
<b>TOTAAL</b>	2.755	€ 2.868.880			

### 6.2.2. Jaarlijkse lasten scenario 2

Participant	opper- vlakke (bvo)	Investerings- kosten	Annuiteit	Exploitatie- lasten € / jaar	Jaarlijkse lasten € / jaar
<b>Kindcentrum</b>	1.287	€ 2.134.558	€ 106.728	€ 55.830	€ 162.558
<b>Dorp</b>	840	€ 596.085	€ 29.804	€ 36.439	€ 66.243
<b>Sport</b>	560	€ 900.790	€ 45.039	€ 24.293	€ 69.332
<b>TOTAAL</b>	2.687	€ 3.631.432			

### 6.2.3. Jaarlijkse lasten scenario 3

Participant	opper- vlakke (bvo)	Investerings- kosten	Annuiteit	Exploitatie- lasten € / jaar	Jaarlijkse lasten € / jaar
<b>Kindcentrum</b>	1.287	€ 2.334.558	€ 116.728	€ 55.830	€ 72.558
<b>Dorp</b>	840	€ 596.085	€ 29.804	€ 36.439	€ 66.243
<b>Sport</b>	560	€ 900.790	€ 45.039	€ 24.293	€ 69.332
<b>TOTAAL</b>	2.687	€ 3.831.432			

Bij de berekening van de jaarlijkse lasten per scenario is uitgegaan van de realisatie van een sportzaal van 560 m<sup>2</sup>. In het geval een sporthal van 1.925 m<sup>2</sup> gerealiseerd gaat worden stijgen zowel de jaarlijkse kosten voor de aflossing alsmede de jaarlijkse exploitatielasten. Bij benadering stijgen de jaarlijkse lasten met ruim € 150.000,- (aflossing en rente circa € 92.000,- en exploitatielasten circa € 59.000,-). Tegenover deze extra exploitatielasten moeten extra inkomsten staan.



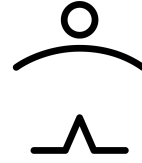
### **6.3. Dekking**

Op dit moment is er binnen de begroting van de gemeente Ooststellingwerf geen dekking voor nieuwe investeringen. Dit betekent dat in het geval de gemeente Ooststellingwerf besluit in te stemmen met één van de scenario's (hoofdstuk 5) zij geld moet vrijmaken voor het financieren van de onderwijshuisvesting.

De locatie van basisschool De Peggebult is in 2018 afgeschreven. Indien de gemeente en de school besluiten om de locatie af te stoten moet de gemeente binnen de geldende verordening voor onderwijshuisvesting zorgen voor nieuwe onderwijshuisvesting voor De Peggebult en de hierbij behorende financiering.

De jaarlijkse lasten van de religieuze partijen en het dorp / verenigingen moeten gedekt worden uit de inkomsten. In geval van de realisatie van een nieuw gemeenschapscentrum blijven de jaarlijkse exploitatielasten voor Pro Rege / PKN kerk nagenoeg gelijk. Wel staat hier tegenover dat de accommodatie van het dorpshuis wordt afgestoten, waardoor de hiermee gemoeide exploitatielasten komen te vervallen. Daarnaast komen de inkomsten van de activiteiten die nu georganiseerd worden in het dorpshuis ten goede aan het nieuwe gemeenschapscentrum en kan het toevoegen van aanvullende functies zorgen voor een stijging van de jaarlijkse inkomsten. Per saldo staat bij de realisatie van één nieuw gemeenschapscentrum tegenover de jaarlijkse exploitatielasten dus een hogere dekking. Daarnaast kunnen de investeringskosten en jaarlijkse lasten voor het dorp verder verlaagd worden door participatie vanuit het dorp. Zelfwerkzaamheid van het dorp en lokaal ondernemerschap kunnen ertoe bijdragen dat de jaarlijkse lasten kunnen dalen. Het dorp heeft aangegeven hier zeker bereid toe te zijn.





## 7. Beheerstructuur

In dit stadium is het nog niet mogelijk om te bepalen hoe de beheerstructuur van het gemeenschapscentrum vormgegeven gaat worden. Wel is duidelijk dat de participanten met een aantal onderwerpen te maken krijgen. Dit zijn onder andere eigendom, de beheerorganisatie, onderhoud, dagelijkse coördinatie en de rechtsvorm. Deze onderwerpen houden in:

Eigendom Bij eigendom gaat het om de vraag bij wie het eigendom komt te liggen.

Beheerorganisatie Bij de beheerorganisatie gaat het erom voor welk type organisatie gekozen gaat worden. In lijn hiermee gaat het erom bij welke organisatie het beheer wordt ondergebracht en wie welke verantwoordelijkheden heeft. Oftewel wie beheert de verhuur en de reserves tussen de gebruikers?

Onderhoud Bij onderhoud gaat het erom wie verantwoordelijk is voor het groot en klein onderhoud? Hoe wordt het groot onderhoud en het klein onderhoud geregeld? Hierbij zijn aspecten als waardebehoud van de accommodatie en kwaliteit en uitstraling van de accommodatie van belang. Een planmatige en centrale aansturing van het groot en klein onderhoud is hierbij noodzakelijk.

Dagelijkse coördinatie Bij dagelijkse coördinatie gaat het om praktische zaken als wie is verantwoordelijk voor zaken als ruimteverhuur, schoonmaak en facilitaire diensten en welke mate van professionaliteit of juist vrijwilligersbeheer is daarbij wenselijk?

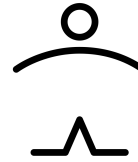
Rechtsvorm Hierbij gaat het erom voor welke rechtsvorm wordt gekozen voor het beheer. Er zijn daarbij twee veel voorkomende vormen van beheer:

- 1) Appartementenrechten
- 2) Beheerstichting

Deze rechtsvormen hebben de volgende kenmerken:

### Appartementenrechten

- Wanneer er sprake is van meerdere eigenaren
- Iedere participant verzorgt het beheer van het eigen deel van het gebouw
- Voor gezamenlijke delen worden afspraken gemaakt met de afzonderlijke participanten



- Eventueel wordt een gezamenlijke organisatie in het leven geroepen voor het beheer van de gezamenlijke onderdelen

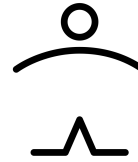
#### Beheerstichting

- Beheer van de stichting wordt gezamenlijk gedaan. De beheertaken worden door één organisatie uitgevoerd
- Desgewenst worden verschillende eigendommen ingebracht

#### Er zijn twee varianten mogelijk:

- 1) Een onafhankelijke beheersorganisatie
- 2) Eén van de hoofdgebruikers doet het beheer voor alle gebruikers

In de volgende fase zal, rekeninghoudend met afwegingen als, hoe willen we omgaan met beheer en onderhoud, voelen we meer voor gebundeld of gesplitst beheer en wat wordt de gemeentelijke rol, een keuze gemaakt worden voor de vorm die het beste bij dit project past.



## 8. Conclusies en aanbevelingen

De afgelopen maanden is in samenspraak met de participanten gekomen tot een aantal hoofd- en subscenario's ten aanzien van de wijze waarop een toekomstig gemeenschapscentrum in Donkerbroek vormgegeven kan worden. De inhoud van dit rapport is dan ook grotendeels een uiteenzetting van de visie van de participanten op een gemeenschapscentrum en de hiervoor (meest) geschikte locatie in het dorp.

### 8.1. Gekozen scenario's

Op basis van de inventarisatie van de wensen en ideeën van participanten, een locatie- en gebouwanalyse en de hieruit volgende uitgangspunten is gezamenlijk met de participanten bepaald dat de locatie Schoolstraat de meest geschikte locatie is voor de realisatie van het gemeenschapscentrum. De belangrijkste redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn de centrale ligging en de bereikbaarheid van de locatie. Doordat alle functies op één locatie zijn gecentreerd is de kans op ontmoeten groot. Daarnaast kunnen de bestaande, in goede staat verkerende gebouwen ingezet worden waardoor kapitaalsvernietiging zoveel als mogelijk wordt vermeden.

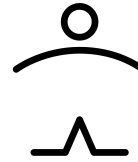
Ten aanzien van de locatie Schoolstraat zijn een drietal scenario's te onderscheiden:

Scenario's	
1.	<i>Uitbreiding &amp; upgrading 't Startblok voor kindcentrum, upgrading Pro Rege / PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege / PKN kerk</i>
2.	<i>Nieuwbouw kindcentrum, upgrading Pro Rege / PKN kerk en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie</i>
3.	<i>Nieuwbouw kindcentrum, upgrading Pro Rege / PKN kerk en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege</i>

De gekozen scenario's kenmerken zich door de realisatie van verschillende clusters op de locatie voor een kindcentrum, een multifunctionele accommodatie en een sportzaal. Doordat de functies met verschillende gebruikstijden hun eigen accommodatie hebben is de exploitatie goed beheersbaar. Deze verschillende clusters zijn bij elkaar gelegen rondom een centraal ontmoetingsplein.

De volgende uitgangspunten gelden verder bij de scenario's:

- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande aanwezige structuren en kwaliteiten die versterken



- er is een duidelijke situatie voor beheer, eigendom en openingstijden (door separate kindcentra, multifunctionele ruimte en sportzaal)
- er wordt maximaal ingezet op een gunstige exploitatie door de opbrengsten van verhuur, hoogwaardige duurzaamheid en kwaliteit, het bereiken van lage energielasten en minimale kosten voor onderhoud
- de openbare ruimte heeft de functie van sociaal ontmoetingsplein
- binnen de scenario's zijn onder meer in Pro Rege / PKN-kerk diverse ruimten beschikbaar die ingezet kunnen worden voor in de toekomst aanvullende functies als de diensten van Zorggroep Liante, fitness, etc.
- binnen de scenario's wordt uitgegaan van de realisatie van een sportzaal

Randvoorwaarde voor de realisatie van de scenario's is dat er overeenstemming bereikt wordt met de eigenaren van de aankoop / inbreng van gronden achter Pro Rege (particulier) en achter basisschool 't Startblok (gemeente).

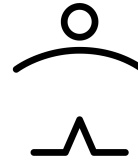
Ieder van de drie scenario's kenmerkt zich door zijn eigen karakteristieken, risico's en voor- en nadelen. Daarnaast verschillen de investerings- en exploitatiekosten per scenario. Dit maakt dat de scenario's van elkaar verschillen in realisme, toekomstbestendigheid en haalbaarheid.

## 8.2. De voor- en nadelen van de scenario's

Wanneer de scenario's op het gebied van investerings- en exploitatiekosten uiteengezet worden ontstaat het volgende beeld:

Overzicht investeringskosten		
Scenario	Investeringskosten	Opmerkingen
Scenario 1	€ 2.868.880	Excl. grondaankoop en infrastructuur
Scenario 2	€ 3.631.432	Excl. grondaankoop en infrastructuur
Scenario 3	€ 3.831.432	Excl. grondaankoop en infrastructuur

Overzicht exploitatiekosten		
Scenario	Exploitatiekosten (p/m <sup>2</sup> )	Jaarlijkse exploitatiekosten (totaal)
Scenario 1	€ 45,85	€ 126.470
Scenario 2	€ 43,38	€ 116.652
Scenario 3	€ 43,38	€ 116.652



Naast de jaarlijkse exploitatiekosten bestaan de jaarlijkse lasten ook uit de lasten voor rente en aflossing. De jaarlijkse lasten per participant zijn bepaald op basis van de ruimtevraag per participant.

Ten aanzien van de jaarlijkse lasten moet opgemerkt worden dat in geval gekozen wordt voor een sporthal in plaats van een sportzaal de investeringskosten per scenario stijgen met € 1.850.000,-, waardoor ook de jaarlijks lasten met circa € 150.000,- toenemen (€ 92.000,- rente en aflossing en € 59.000,- exploitatiekosten).

Een eerste globale berekening laat zien dat de jaarlijkse lasten voor Pro Rege / PKN kerk nagenoeg gelijk blijven bij de realisatie van een gemeenschapscentrum. Echter staat hier tegenover dat de accommodatie van het dorps huis wordt afgestoten. Deze jaarlijkse exploitatielasten komen dan ook te vervallen. Daarnaast komen de inkomsten van de activiteiten die nu georganiseerd worden in het dorps huis ten goede aan het nieuwe gemeenschapscentrum en kan het toevoegen van aanvullende functies zorgen voor een stijging van de inkomsten. Per saldo staat bij de realisatie van een nieuw gemeenschapscentrum tegenover de jaarlijkse exploitatielasten dus meer dekking. Door zelfwerkzaamheid van en ondernemerschap uit het dorp kunnen de jaarlijkse lasten verder verlaagd worden. Het dorp heeft aangegeven hier zeker toe bereid te zijn.

Bij scenario 1 worden de huidige accommodatie van Pro Rege en van 't Startblok geüpgraded. 't Startblok wordt daarnaast ook nog uitgebreid, om aan alle kindgerelateerde partijen onderdak te kunnen bieden. De investeringskosten van scenario 1 zijn het laagst, terwijl de exploitatiekosten het hoogst zijn. Dit is het gevolg van het feit dat de bestaande gebouwen op de locatie ingezet gaan worden. Hierdoor wordt kapitaalsvernietiging vermeden. Het nadeel is wel dat bestaande gebouwen minder energiezuinig zijn, wat zich weer vertaalt in hogere jaarlijkse exploitatielasten. Voordeel van scenario 1 is dat de sportzaal naast de multifunctionele accommodatie is gelegen, waardoor multifunctioneel gebruik goed mogelijk is. Doordat de huidige accommodatie van 't Startblok geüpgraded gaat worden, hoeft er geen rekening gehouden te worden met kosten voor tijdelijke huisvesting van de school. Een ander voordeel van scenario 1 is dat de realisatie van de onderdelen uit scenario 1 goed gefaseerd in de tijd kunnen plaatsvinden. Scenario 2 en 3 gaan uit het volledig nieuw bouwen van een kindcentrum en de upgrading en uitbreiding van Pro Rege / PKN kerk. Voordeel van volledige nieuwbouw van een kindcentrum is dat er optimale indelingsmogelijkheden zijn, omdat er geen rekening gehouden hoeft te worden met bestaande structuren. Het nadeel van volledige nieuwbouw is



dat er minder inzet is van het bestaande vastgoed en dus meer kapitaalsvernietiging.

Het verschil tussen scenario 2 en scenario 3 is dat bij scenario 2 de sportzaal verder van de multifunctionele ruimte afgelegen is. Dit maakt de kans op ontmoeten en het multifunctioneel gebruik van ruimten kleiner. Kijkend naar het verschil in investeringskosten liggen deze bij scenario 3 € 200.000,- hoger. Deze hogere investeringskosten komen voort uit het feit dat bij scenario 3 tijdelijke huisvesting voor 't Startblok nodig is omdat de nieuwe school op de locatie van de huidige school wordt gerealiseerd. De exploitatielasten van scenario 2 en 3 zijn gelijk. Ten opzichte van scenario 1 liggen de exploitatiekosten van scenario 2 en 3 circa € 10.000,- lager. De exploitatielasten bij het volledig nieuw bouwen van een kindcentrum zijn dus gunstiger dan wanneer de huidige accommodatie van 't Startblok wordt ingezet.

### **8.3. Achterblijvend vastgoed**

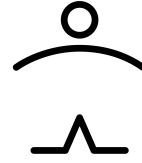
De consequentie van het realiseren van een gemeenschapscentrum is dat er voor het achterblijvende vastgoed een nieuwe bestemming gevonden zal moeten worden. In Donkerbroek gaat dit om de locaties van het Dorpshuis en basisschool De Peggebult. Voor de invulling van de achterblijvende schoollocatie van De Peggebult is de gemeente verantwoordelijk. Verkoop van de locatie voor woningbouw of het betrekken van de locatie bij het openbare groen worden als mogelijke alternatieve invullingen gezien. De (financiële) verantwoordelijkheid voor het achterblijvende vastgoed van het Dorpshuis ligt bij deze partij. Het verkopen van de locatie met de bestemming 'bedrijventerrein' wordt als alternatief gezien.

### **8.4. Aanbevelingen**

De bovengenoemde drie scenario's zijn vanuit het dorp Donkerbroek aangereikt en door BCN in combinatie met het Onderwijs Team onderzocht op haalbaarheid. De volgende stap is dat de participanten op bestuurlijk niveau de volgende vragen beantwoorden:

1. *Welk van de scenario's heeft de voorkeur?*
2. *Zijn de bijbehorende jaarlijkse lasten op te brengen?*

Daarnaast zal de gemeente zich op haar beurt uit moeten spreken voor welk deel van de investering (onderwijs en sport) zij wil staan. Een volgende stap is het onderzoeken van de mogelijke financieringsconstructies.

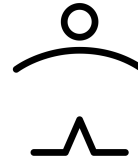


Zodra een keuze is gemaakt tussen de scenario's, zal één van de scenario's compleet uitgewerkt moeten gaan worden tot een integraal project inclusief investering, exploitatie-, ontwerp-, en realisatieplan. In deze fase moeten ook aanvullende keuzes gemaakt worden ten aanzien van de gewenste beheerstructuur.

Parallel aan de verdere uitwerking van het gekozen scenario dient het aanbeveling om de volgende acties in gang te zetten:

- Overleg met de particuliere eigenaar van de kavel achter Pro Rege en de gemeente over de mogelijkheden die er bestaan voor aankoop van deze kavels;
- Uitbouwen van het draagvlak in de buurt en het dorp Donkerbroek voor de komst van het gemeenschapscentrum op de locatie Schoolstraat, dit om eventuele bezwaren van omwonenden of andere belanghebbenden zo veel als mogelijk te voorkomen;
- Gezamenlijk met de participanten de visie op samenwerking verder uitwerken en inzicht verkrijgen in de consequenties voor participanten van het multifunctioneel gebruik van het gemeenschapscentrum;
- De eventuele deelname van aanvullende functies, zoals zorgpartijen (o.a. Zorggroep Liante), fitness, de aula en het kinderdagverblijf nader onderzoeken;
- De mogelijkheden op het gebied van financieringsconstructies en risicospreiding ten aanzien van beheer & onderhoud onderzoeken.

Het Onderwijs Team beveelt ondersteuning aan door een neutrale partij bij de keuzes tussen en de verdere uitwerking van de scenario's, dit gezien de betrokkenheid van vele spelers en de aanwezigheid van meerdere belangen. Het Onderwijs Team zou in het vervolgtraject deze rol kunnen vervullen en kan desgewenst een aanbieding maken inclusief het ontwerp, de projectfinanciering en het uitvoeren van het beheer & onderhoud.



## BIJLAGE A - OVERZICHT UITGEBREIDE INVESTERINGSKOSTEN

### SCENARIO 1:

Upgraden en uitbreiden 't Startblok voor kindcentrum, bouw nieuwe sportzaal, inzet Pro Rege/PKN kerk voor multifunctioneel gebruik

<b> Globale Stichtingskostenraming - Scenario 1</b>			
<b> KOSTEN</b>			
<b> GRONDKOSTEN</b>			
	<b> Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b> Prijs per eenheid</b>	<b> Totaal (excl. BTW)</b>
<b>Aankoop grond particulier</b>	1.355	€ 60	€ 81.300
<b>Sloopkosten gymzaal</b>	430	€ 22	€ 9.460
<b>Terreininrichting (infrastructuur, groen, etc.)</b>	PM	PM	PM
			<b>€ 90.760</b>
<b> BOUWKOSTEN</b>			
<b>Nieuwbouw uitbreiding 't Startblok voor kindcentrum (incl. terreininrichting)</b>	600	€ 1.400	€ 840.000
<b>Upgraden bestaande accommodatie 't Startblok</b>	756	€ 450	€ 340.200
<b>Nieuwbouw sportzaal</b>	560	€ 1.350	€ 756.000
<b>Upgraden Pro Rege</b>	577	€ 450	€ 259.650
<b>Upgraden PKN kerk</b>	265	€ 450	€ 119.250
			<b>€ 2.315.100</b>
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>	20% van totale bouwkosten		€ 463.020
			<b>€ 463.020</b>
		<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 2.868.880</b>

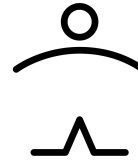




## SCENARIO 2:

Nieuwbouw kindcentrum en nieuwbouw sportzaal op voormalige schoollocatie, inzet Pro Rege/PKN kerk voor multifunctioneel gebruik

<b> Globale Stichtingskostenraming - Scenario 2</b>			
<b>KOSTEN</b>			
<b>GRONDKOSTEN</b>			
	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prijs per eenheid</b>	<b>Totaal (excl. BTW)</b>
<b>Aankoop grond particulier</b>	1.355	€ 60	€ 81.300
<b>Sloopkosten 't Startblok</b>	756	€ 22	€ 16.632
<b>Sloopkosten gymzaal</b>	430	€ 22	€ 9.460
<b>Terreininrichting (infrastructuur, groen, etc.)</b>	PM	PM	PM
			<b>€ 107.392</b>
<b>BOUWKOSTEN</b>			
<b>Nieuwbouw kindcentrum</b>	1.287	€ 1.400	€ 1.801.800
<b>Nieuwbouw sportzaal</b>	560	€ 1.350	€ 756.000
<b>Upgraden Pro Rege</b>	577	€ 450	€ 259.650
<b>Upgraden PKN kerk</b>	265	€ 450	€ 119.250
			<b>€ 2.936.700</b>
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>	20% van totale bouwkosten		€ 587.340
			<b>€ 587.340</b>
		<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 3.631.432</b>



### SCENARIO 3:

Nieuwbouw kindcentrum en nieuwbouw sportzaal achter Pro Rege, inzet Pro Rege/PKN kerk voor multifunctioneel gebruik

<b> Globale Stichtingskostenraming - Scenario 3</b>			
<b>Kosten</b>			
<b>GRONDKOSTEN</b>			
	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prijs per eenheid</b>	<b>Totaal (excl. BTW)</b>
<b>Aankoop grond particulier</b>	1.355	€ 60	€ 81.300
<b>Sloopkosten gymzaal</b>	430	€ 22	€ 9.460
<b>Sloopkosten 't Startblok</b>	756	€ 22	€ 16.632
			<b>€ 107.392</b>
<b>BOUWKOSTEN</b>			
<b>Nieuwbouw kindcentrum</b>	1.287	€ 1.400	€ 1.801.800
<b>Nieuwbouw sportzaal</b>	560	€ 1.350	€ 756.000
<b>Upgraden Pro Rege</b>	577	€ 450	€ 259.650
<b>Upgraden PKN kerk</b>	265	€ 450	€ 119.250
			<b>€ 2.936.700</b>
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>			
<b>Bijkomende kosten</b>	20% van totale bouwkosten		€ 587.340
<b>Tijdelijke huisvesting</b>	12 maanden		€ 200.000
			<b>€ 787.340</b>
		<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 3.831.432</b>