

## Raadsvoorstel

Agendanr. :

Reg.nr. : 12.0373

B&W verg. : 29 mei 2012

Commissie : MO

Cie\_verg. : 28 augustus 2012

Raadsverg. : 11 september 2012

Onderwerp: Gymzaal Binnenstad

### 1) Status

Op grond van uw budgettaire bevoegdheid, bieden wij, ter vaststelling, dit voorstel aan waarin u wordt gevraagd een eenmalig extra investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van een gymzaal voor het basisonderwijs in de binnenstad.

### 2) Samenvatting

In juni 2008 nam uw raad een motie aan met als doel een gymzaal in de binnenstad te realiseren. Hiermee zou het gymnastiekvervoer van de basisscholen in de binnenstad naar andere locaties vervallen, wat ten goede komt aan de onderwijstijd. Na een locatieonderzoek en een niet haalbaar gebleken eerste plan, is medio 2009 de locatie Sint Jorisstraat 32 (voormalig veilinghuis Korst & Van der Hoeff) in beeld gekomen voor een gymzaal met commerciële functies in de restruimte. Deze locatie kwam later beschikbaar dan verwacht. Vervolgens trok een potentiële commerciële huurder voor de restruimte zich medio 2011 op het laatste moment terug. Uit nader onderzoek van de locatie blijkt bovendien dat de realisatie van de gymzaal in een compacte omgeving als de binnenstad bouwkundig complexer is dan verwacht en hiermee duurder en later te realiseren is. Medio 2011 is gecommuniceerd dat ingebruikname van de gymzaal per schooljaar 2012/2013 niet haalbaar is. Er is geen nieuwe indicatie afgegeven voor de realisatie. Momenteel zijn er drie mogelijkheden (varianten) om op de locatie Sint Jorisstraat een gymzaal te realiseren. Het gaat om een kleine gymzaal, een volwaardige gymzaal en een gymzaal met aanvullende ruimten. In de laatste variant kunnen we (deels) voorzien in behoefte aan eigen huisvesting (project- en vergaderkamers, werkplekken). In dit voorstel zetten we de varianten naast elkaar en maken we een afweging, resulterend in een voorstel om te kiezen voor Variant 2, een volwaardige gymzaal.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept-raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Realisatie van een gymzaal in de binnenstad volgens Variant 2;
2. Het aanvullend krediet voor de gymzaal in de binnenstad van € 1,5 miljoen meenemen in de afweging van het fonds integrale afweging in de komende begrotingsbehandeling.

**Steller** : Wouter Smits

**Tel.** : (073) 615 52 69

**E-mail** : w.smits@s-hertogenbosch.nl

#### **4) Aanleiding**

De binnenstad van 's-Hertogenbosch kent twee basisscholen, het Bossche Broek en de L.W. Beekmanschool. Deze scholen beschikken niet meer over een gymzaal op loopafstand. De gymzaal voor het Bossche Broek in de Keizerstraat is gesloopt bij de realisatie van het nieuwe Stadskantoor. Voor de L.W. Beekmanschool geldt dat de voormalige gymzaal niet voldeed aan de normafmetingen. Inmiddels is deze ruimte in gebruik als klaslokaal. Voor beide scholen zijn er geen mogelijkheden om op eigen terrein een gymzaal te realiseren.

Voor het gymnastiekonderwijs zijn deze scholen nu afhankelijk van vervoer naar locaties buiten de binnenstad. Dit vervoer gaat ten koste van onderwijstijd van 476 leerlingen en is bovendien kostbaar (€ 80.000, - per jaar). Op initiatief van de VVD nam uw raad daarom op 10 juni 2008 een motie aan met als doel om locaties te onderzoeken voor een gymzaal in de binnenstad.

In dit voorstel informeren wij u eerst over de voortgang van het project. Daarna behandelen wij verschillende varianten om tot een definitief voorstel te komen voor de realisatie van de gymzaal. Hierbij gaan we in op het kostenaspect, realisatietijd, exploitatiemogelijkheden en technische mogelijkheden. Tot slot stellen wij één definitieve variant voor.

#### **Tussenrapportage 2008 – heden**

##### 2008 – 2011

In het eerste jaar is actief gezocht naar geschikte locaties voor een gymzaal in de binnenstad. Zo zijn bijvoorbeeld de voormalige IVO-MAVO (Sint Josephstraat), een locatie nabij Ponte Palazzo en het voormalige Huis van Bewaring (Spinhuiswal) onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Daarna kwam medio 2009 het leegkomende veilinghuis van Korst & Van der Hoeft aan de Sint Jorisstraat 32 in beeld, onder andere op voordracht van de VVD (bijlage 1 bevat een overzicht van deze zoektocht).

Vanaf eind 2009 is de locatie Sint Jorisstraat onderzocht vanuit de optie om daar een gymzaal te realiseren. Op basis van de eerste beschouwingen is daar ruimte voor aanvullende functies, naast de gymzaal. Tot medio 2011 hebben we ons gericht op een gymzaal op deze plek, gecombineerd met commercieel te verhuren ruimten. Dit laatste was ook financieel gunstig voor het project.

Dit plan kon echter niet meteen worden gerealiseerd. Het wachten was enerzijds op het daadwerkelijke vertrek van Korst & Van der Hoeft naar de voormalige manege aan de Hekellaan en de daarop volgende aankoop van het leegkomende pand. Door de vertraging in het project aan de Hekellaan was aankoop van het pand aan de Sint Jorisstraat 32 pas in juni 2010 mogelijk. Anderzijds speelde de onderhandeling met een commerciële partij voor de restruimte naast de gymzaal. Medio 2011 trok de commerciële partij zich in het laatste stadium van onderhandelingen terug uit het project. Het vinden van een alternatieve huurder voor de relatief beperkte restruimte op het perceel bleek erg lastig.

Definitieve uitwerking bracht tegelijkertijd naar voren dat realisatie van een *volwaardige* gymzaal binnen het pand Sint Jorisstraat 32 technisch zeer moeilijk is (maat en kwaliteit). Sloop van een deel van het pand is nodig, waarna nieuwbouw plaats moet vinden. Deze optie is technisch / bouwkundig complex en brengt hogere kosten met zich mee. Daarnaast bleek dat de bestaande fundering niet geschikt is om op te bouwen. Er moet dus een nieuwe fundering komen, wat bodemsanering en archeologisch onderzoek met zich meebrengt. Dit betekent hogere kosten en een langere doorlooptijd. Maar het meest cruciale is dat de gymzaal niet binnen het beschikbare budget te realiseren is.

Het later beschikbaar komen van het pand, de constatering dat realisatie van een volwaardige gymzaal op die locatie op problemen stuit en de terugtrekking van een commerciële huurder voor de restruimte, zorgden dat we medio 2011 terug bij af waren.

Het project heeft begrijpelijkerwijs de belangstelling van uw raad. Zo zijn aanvullende moties en vragen ex art. 39 RvO gesteld met betrekking tot de voortgang in het project. In de begroting is inmiddels € 1,2 miljoen opgenomen voor realisatie van de gymzaal. Dit blijkt nu echter onvoldoende voor realisatie van een gymzaal op deze locatie.

#### 2011 – heden

Nadat de potentiële huurder voor de restruimten zich terugtrok, is gekeken naar mogelijkheden om de ruimten anders te benutten. We hebben onderzocht of de ruimten konden voldoen in de behoeften voor huisvesting van onze eigen organisatie. Te denken valt aan project- en vergaderruimtes en extra werkplekken. De locatie is namelijk fysiek te koppelen met het Stadskantoor. Ook zou een koppeling met andere functies de gymzaal positief financieel beïnvloeden. In de volgende paragraaf gaan we nader in op deze variant.

### **5) Varianten**

#### **Alternatieve locaties**

De reeds aangekochte locatie aan de Sint Jorisstraat vormt het vertrekpunt voor ons onderzoek naar mogelijke varianten. Tegelijkertijd hebben we echter ook gekeken naar eventuele andere locaties (bijlage 1). Binnen de binnenstad blijken echter geen andere locaties beschikbaar of geschikt te zijn voor een gymzaal. Een belangrijk zoekcriterium betreft bovendien de verwijsafstand van basisschool naar gymzaal. De afstand van 700 meter beperkt het zoekgebied aanzienlijk.

#### **Varianten Sint Jorisstraat 32**

De locatie Sint Jorisstraat is nog steeds de meest voor de hand liggende plek voor realisatie van een gymzaal in de binnenstad. Er zijn nu verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan uw motie om een gymzaal in de binnenstad te realiseren op de locatie Sint Jorisstraat 32. Hieronder volgen de alternatieven:

Variant 1	Kleine gymzaal
Variant 2	Gymzaal
Variant 3	Gymzaal + aanvullende ruimten

Bijlage 2 bevat een plattegrond van het pand met indicatieve schetsen van de diverse varianten.  
Bijlage 3 bevat een opsomming van een aantal financiële gegevens.

Per variant gaan we in op vier criteria:

- a) Bouwtechnische mogelijkheden
- b) Exploitatie aanvullende ruimten (variant 3)
  - commerciële verhuur
  - gebruik voor eigen organisatie
- c) Realisatietijd;
- d) Financiële consequenties;

### **Variant 1: Kleine gymzaal**

Voor het bewegingsonderwijs zijn normen vastgelegd voor een gymzaal in de gemeentelijke 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs'. Deze kleine variant voldoet aan deze normen met uitzondering van de zaalhoogte. De hoogtenorm is vijf meter, terwijl in deze variant de hoogte door de aanwezigheid van enkele zogeheten dakspanten 3,5 meter is. Door een andere inrichting van de gymzaal is deze beperking te ondervangen waardoor toch sprake is van verantwoord bewegingsonderwijs, zij het met beperkingen.

#### a) Bouwtechnische mogelijkheden

Het is mogelijk om een formeel niet volwaardige maar wel functionele, gymzaal te realiseren binnen het complex. Hiervoor laten we de dakconstructie gedeeltelijk in stand. Opmerking: er is geen ontwerpschets van deze variant, de plattegrond is vergelijkbaar met variant 2.

#### c) Realisatietijd

De kleine gymzaal is van alle varianten het snelst te realiseren. Deze past binnen de bestaande bestemming. Ook zijn bodemsanering en archeologisch onderzoek niet nodig. Wij verwachten in deze variant een oplevering rond de jaarwisseling van 2013/2014.

#### d) Financiële consequenties

Voor deze variant is een extra investeringskrediet nodig van € 1,2 miljoen. Het inbouwen van een gymzaal in de bestaande ruimte is kostbaar, doordat een kwalitatief goede scheidingswand met het naastliggende gebouw gemaakt moet worden. Hoewel de dakspanten behouden blijven, moet het complete dak worden vernieuwd. In deze variant is de optie voor aanvullende ruimten niet onderzocht.

De kostprijs in relatie tot de kwaliteit valt ongunstig uit.

## **Variant 2: gymzaal**

In deze variant bouwen we een volwaardige gymzaal op het perceel Sint Jorisstraat 32.

### a) Bouwtechnische mogelijkheden

Het aanvankelijke plan was om binnen de bestaande hal een volwaardige gymzaal te bouwen. Uit nader onderzoek blijkt dat dit technisch ingewikkeld en risicovol is. De bestaande hal betreft namelijk één constructie op twee percelen. We bezitten slechts één perceel. Het apart realiseren van een volwaardige gymzaal brengt daarom bouwkundige risico's met zich mee. Het vergt sloop van een deel van een pand in een compact bebouwde omgeving. Daarnaast is de fundering ongeschikt om op te bouwen. Er is bodemsanering en archeologisch onderzoek nodig om een nieuwe fundering aan te leggen. Op deze punten wijkt deze variant dus af van Variant 1.

### c) Realisatietijd

Als gevolg van de noodzakelijke bodemsanering en archeologisch onderzoek is meer tijd nodig in de voorbereiding. De ruimtelijke procedures die gemoeid zijn vergen ook tijd. Wij verwachten in deze variant de gymzaal op te leveren in de eerste helft van 2014.

### d) Financiële consequenties

Voor deze variant is een extra investeringskrediet nodig van € 1,5 miljoen.

## **Variant 3: gymzaal + aanvullende ruimten**

Het perceel Sint Jorisstraat 32 biedt naast een gymzaal ook beperkt ruimte voor aanvullende functies. De aanvullende ruimte is alleen te benutten voor/door de ambtelijke organisatie omdat er geen eigen toegang vanaf de Sint Jorisstraat is.

### a) Bouwtechnische mogelijkheden

Deze variant wijkt niet veel af van Variant 2.

### b) Exploitatie aanvullende ruimten

In de afgelopen periode zijn onderhandelingen gevoerd met een commerciële partij voor verhuur van de aanvullende ruimten. Zoals hiervoor bericht, is het niet gelukt tot een overeenkomst te komen. Het blijkt lastig om in de huidige markt, voor deze prijs (€ 192, - per m<sup>2</sup>) een huurder te vinden. Het risico op leegstand met bijbehorende kosten is groot.

In het laatste ontwerp is de kantoorruimte alleen nog maar vanuit het Stadskantoor toegankelijk. De vorm en maatvoering van de te realiseren kantoorruimte leggen beperkingen in het gebruik op. Het is mogelijk om op een deel van het kantoor een verdieping te realiseren, hiermee neemt de oppervlakte met circa 100 m<sup>2</sup> toe.

Met het oog op de behoefte aan ruimten voor eigen huisvesting is gekeken naar mogelijkheden. De beschikbare ruimte kan slechts onvoldoende voorzien in de behoeften. Het biedt wel mogelijkheden voor een sluitende exploitatie over een langere periode. Het risico van leegstand hebben we zelf in de hand.

### c) Realisatietijd

Ten opzichte van Variant 2 is er geen verschil in realisatietijd.

#### d) Financiële consequenties

De exploitatielasten voor de aanvullende ruimten dekken we volledig binnen de gemeentelijke begroting. Elke sector levert een gelijke bijdrage in de kosten. Het betreft budget voor kosten die nu gemaakt worden voor de huur van externe (vergader)ruimten.

Door de gymzaal te combineren met de aanvullende ruimten, wordt de gymzaal goedkoper. Voor het totale project nemen de investeringskosten in absolute zin echter toe. Er is een extra investeringskrediet voor de gymzaal nodig van € 1 miljoen, en een rendabel investeringskrediet voor het kantoor van € 1 miljoen.

#### Tijdelijke locatie

Tot slot gaan wij voor de volledigheid nog in op mogelijkheden voor een tijdelijke locatie. Net als voor een definitieve gymzaal, zijn wij hierbij gebonden aan de verwijfsafstand van maximaal 700 meter van de basisscholen. Ook voor tijdelijke locaties gelden ruimtelijke procedures, welke extra tijd en kosten met zich meebrengen. Daarnaast moet er concreet perspectief zijn voor een definitieve locatie. De kosten van een tijdelijke locatie bedragen eenmalig circa € 500.000 en maandelijks € 5.000. Wij zien dit niet als een reëel alternatief op de korte termijn.

#### 6) Conclusie

Hieronder geven wij schematisch een samenvatting weer van de afwegingen per variant.

	<i>Financiën (extra investering)</i>	<i>Exploitatie aanvullende ruimten</i>	<i>Realisatietijd</i>	<i>Bouwtechnische mogelijkheden</i>
<b>1. Kleine gymzaal</b>	Gymzaal: € 1,2 miljoen	n.v.t.	Jaarwisseling 2013/2014	Voldoende
<b>2. Gymzaal</b>	Gymzaal: € 1,5 miljoen	n.v.t.	Eerste helft 2014	Voldoende
<b>3. Gymzaal + aanvullende ruimten</b>	Gymzaal: € 1 miljoen Kantoor: € 1 miljoen	<u>Indien eigen huisvesting:</u> geen risico <u>Indien commerciële verhuur:</u> risico	Eerste helft 2014	Voldoende

Wij stellen voor om te kiezen voor **Variante 2**. Op de eerste plaats is dit een antwoord op de vraag om een volwaardige gymzaal te realiseren voor het bewegingsonderwijs van de basisscholen. Variante 1 is weliswaar € 300.000,- goedkoper, maar dit verschil weegt niet op tegen de kwalitatieve concessies die we hiermee aan de gymzaal zouden doen. Variante 3 lijkt voor de gymzaal financieel gunstiger. De totale investering is echter hoger. Deze variant kan kwalitatief onvoldoende voorzien in de behoefte aan eigen huisvesting. Voor alle varianten is er tot slot overigens weinig verschil in realisatietermijn of bouwtechnische mogelijkheden.

In het belang van de voortgang in het project, nemen wij de voorbereiding van de realisatie verder ter hand. Wij werken toe naar een Definitief Ontwerp.

## **7) Financiële paragraaf**

### **Beschikbare financiën**

Uw raad heeft al een investeringskrediet voor de gymzaal binnenstad beschikbaar gesteld van € 1,2 miljoen. Voor de aankoop van de locatie Sint Jorisstraat 32 is hiervan € 860.000, - benut.

Op jaarbasis is € 20.000,- beschikbaar vanuit de normvergoeding voor bewegingsonderwijs. Deze middelen zijn nodig voor de exploitatie van de gymzaal.

Gedurende enkele jaren is gebruik gemaakt van incidentele financiering van het gymnastiekvervoer (€ 80.000,- per jaar). Hiervoor is als tussenoplossing de Reserve onderwijshuisvesting aangewend. Na ingebruikname van de gymzaal, vervallen deze incidentele lasten. De nieuwe jaarlijkse lasten van de gymzaal zijn van vergelijkbare omvang.

De kosten voor bodemsanering zijn begroot op € 100.000. Dit bedrag kan ten laste worden gebracht van de post bodemsanering, zoals opgenomen in de programmabegroting 2012, programma 'milieurespecterende ontwikkelingen'.

### **Extra investeringskrediet**

Om de realisatie van Variant 2 mogelijk te maken, vragen wij uw raad om een extra onrendabel investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1,5 miljoen voor de gymzaal (jaarlijkse lasten € 90.000,-), vooruitlopend op de discussie rond het Fonds Integrale Afweging (FIA) eind 2012. Wij vragen u dus om het beschikbaar stellen van dit aanvullend krediet, mee te nemen in uw afweging rond het FIA.

Het alternatief voor dekking uit het Fonds Integrale Afweging, is de Reserve onderwijshuisvesting. De afgelopen jaren is als tussenmaatregel hiervan gebruik gemaakt voor dekking van de vervoerskosten. Het nu aanwenden van deze reserve voor structurele dekking van de gymzaal zou oneigenlijk zijn. Bovendien is er geen ruimte in de reserve onderwijshuisvesting.

Ter vergelijking schetsen wij de omgang met Brede Bossche Scholen (BBS-en) in het verleden. Naast de dekking vanuit normvergoedingen onderwijshuisvesting, is steeds een extra investeringsbedrag vanuit algemene middelen ontvangen (via structuurfonds). We willen vasthouden aan de lijn, dat er niet boven de normvergoeding wordt geput uit budgetten voor onderwijshuisvesting. In dit geval ligt dekking van kapitaallasten uit het FIA voor de hand.

### **Duurzaamheid**

Tot slot stelt ons beleid dat alle gemeentelijke gebouwen Energielabel B moeten hebben. Dit geldt dus ook voor de gymzaal. De verplichte duurzaamheidstoets voor gemeentelijke investeringen is uitgevoerd. Binnen de geraamde middelen wordt label B gerealiseerd.

## **8) Risico's**

In een historische binnenstad zijn bouwprojecten risicovol. Zo hebben we gezien dat het noodzakelijk is bodemsanering en archeologisch onderzoek uit te voeren, dit kost tijd en geld. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen de realisatie nog beïnvloeden.

Daarnaast is gekeken naar de bouwtechnische mogelijkheden. De locatie is complex, gezien het feit dat ons perceel slechts één deel vormt van de gehele constructie van de voormalige veilinghal. We hebben rekening te houden met de (eigenaren van) naastgelegen panden in deze ingebouwde, compacte omgeving. Ook hier gelden de gebruikelijke ruimtelijke procedures. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de ontwikkeling van de gymzaal op deze locatie. Vanzelfsprekend kan dit de realisatie beïnvloeden.

## **9) Communicatie**

- Nadat wij als college dit raadsvoorstel hebben vastgesteld, informeren wij de betrokken basisscholen en de Vereniging van Eigenaren Sint Jorisstraat per brief.
- Uw raad wordt voorafgaand aan behandeling van het voorstel in de commissie MO alvast per raadsinformatiebulletin geïnformeerd.
- Er volgt een persbericht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

### **Bijlagen:**

1. Onderzoek locaties gymzaal, inclusief plattegrond verwijsafstand en locaties;
2. Situatietekening Sint Jorisstraat en schetsen van de varianten;
3. Financieel overzicht.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 september 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2012,  
regnr. 12.0373;

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier, De voorzitter,

drs. A. van der Jagt mr. dr. A.G.J.M. Rombouts



## Bijlage 1: Onderzoek locaties gymzaal, inclusief plattegrond verwijsafstand en locaties

De gemeente is geruime tijd opzoek geweest naar een geschikte locatie voor een nieuwe gymzaal voor de basisscholen Beekmanschool en Het Bossche Broek van de binnenstad. Op de bijgaande plattegrond zijn de locaties van beide scholen in de binnenstad (1 en 2) aangegeven en de opties voor een gymzaal (A t/ E). De regelgeving geeft een afstand van maximaal 1.000 meter als loopafstand. Dit is vertaald naar een afstand van 700 meter hemelsbreed. Het zoekgebied is met een gekleurd vlak aangegeven.

In de periode 2003 tot 2010 zijn verschillende opties onderzocht. De volgende overwegingen zijn, ook nu nog, van toepassing:

**Optie A. Huis van Bewaring.** Dit is een rijksmonument, binnen- en buitenzijde mogen niet aangepast worden. Het gebouw heeft trappen die onveilig voor kinderen zijn. De cellen mogen niet worden verwijderd. Daarom is het gebouw niet geschikt te maken voor een gymzaal.

**Optie B. Garage Pompen & Verlouw.** Dit gebouw is een rijksmonument. Het is momenteel deels in gebruik als ruimte voor de SOS-rommelmarkt en woningen in eigendom van Brabant Wonen. Verder is sprake van bodemverontreiniging die, wanneer er gegraven moet worden voor nieuwe fundering, gesaneerd moet worden. De monumentale status maakt het pand functioneel ongeschikt voor de functie gymzaal. Ook past gebruik voor een gymzaal niet in de economische visie van dit deel van de Vugtherstraat.

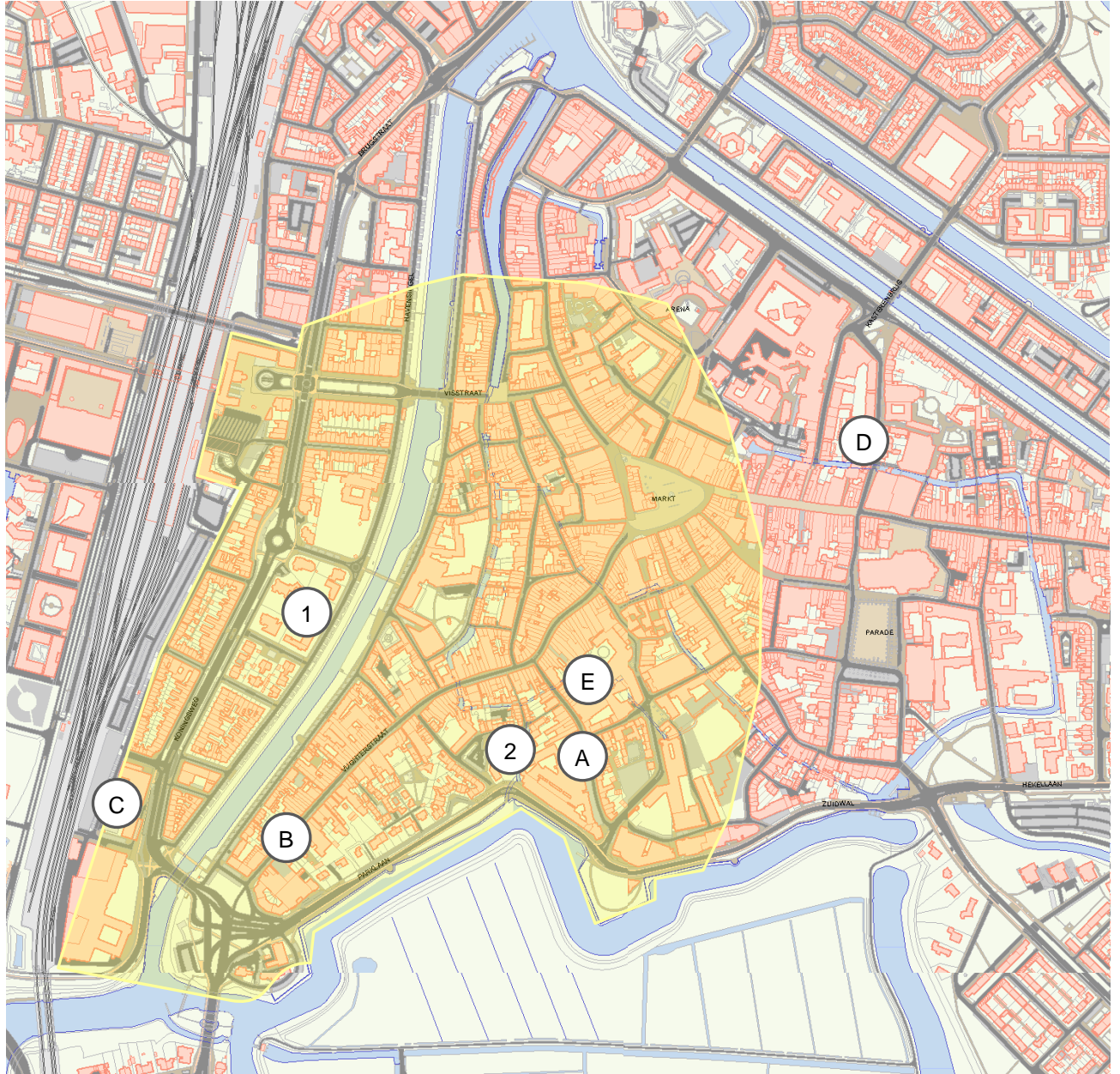
**Optie C Ponte Palazzo.** Deze locatie moest nog ontwikkeld worden. Dat zou lang duren voor de bouw van een gymzaal. Bovendien paste een gymzaal niet in de bestemming van dat moment. Inmiddels is het plan voor Ponte Palazzo aangepast en is er in het huidige ontwerp geen mogelijkheid meer om op deze locatie een gymzaal te projecteren. Groot knelpunt is de nabijheid van het spoor, waardoor i.v.m. de veiligheid de functie gymzaal haast onmogelijk is.

**Optie D. de voormalige IVO MAVO** heeft een ruimte die voorheen in gebruik was als gymlokaal. Dit gebouw is enkele jaren geleden aangepast om er culturele doelgroepen in onder te brengen. De gymzaal is als zodanig niet meer beschikbaar. Voor hernieuwd gebruik zou het gebouw aangepast kunnen worden. Echter door de te grote afstand van beide scholen (meer dan 700 m) is dan nog steeds gymvervoer nodig.

**Optie E. Veilinghuis.** In 2010 was bekend dat het veilinghuis Korst en van de Hoeff zou verhuizen naar de verbouwde Manege aan de Hekellaan. Het pand aan de Sint Jorisstraat bood voldoende vloeroppervlak voor de bouw van een gymzaal binnen het bestaande gebouw. Er was een bodemverontreiniging bekend uit vroeger gebruik (verkooppunt auto-brandstoffen). Mits er voor de overblijvende ruimte een geschikte huurder gevonden kon worden werd dit plan als meest haalbaar beoordeeld. In juni 2010 is daarom het pand aangekocht.

### **Conclusie**

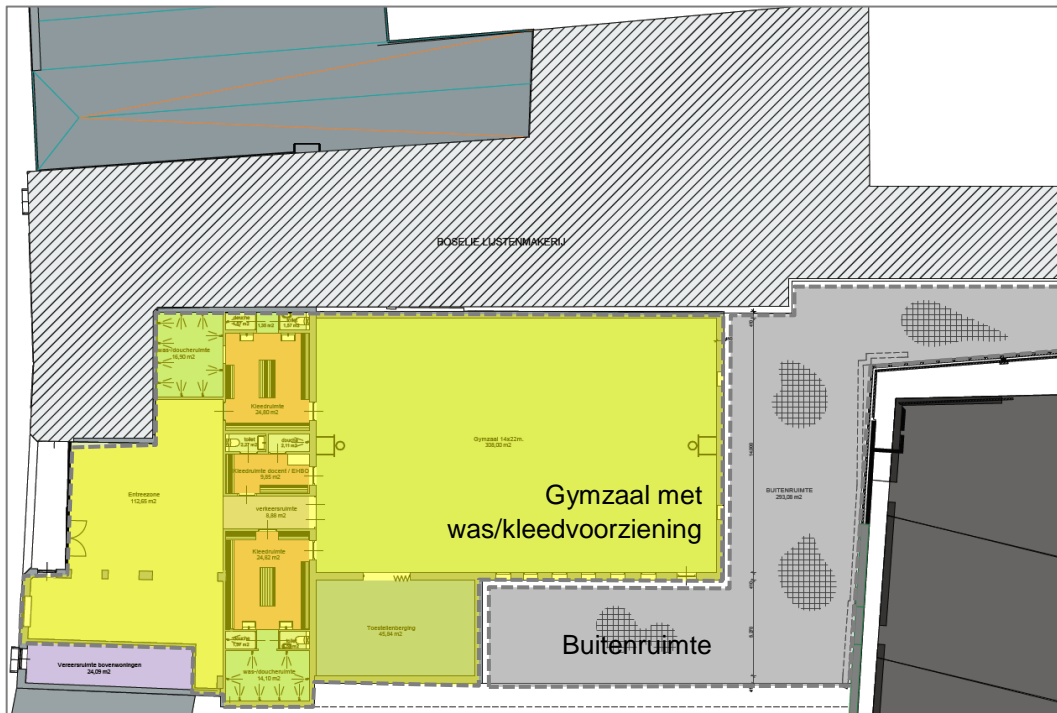
Ten opzichte van de situatie in 2010 zijn genoemde alternatieve locaties nog steeds geen optie voor realisatie van een gymzaal. De beoordeling blijft ongewijzigd. Tegelijkertijd zijn er sinds 2010 geen andere locaties in beeld gekomen dan bovengenoemde. Het GZG terrein ligt bijvoorbeeld te ver weg. Dit overwegende, gecombineerd met het reeds aangekochte veilinghuis in de Sint Jorisstraat, maakt het doorontwikkelen van plannen voor deze locatie het meest haalbaar.



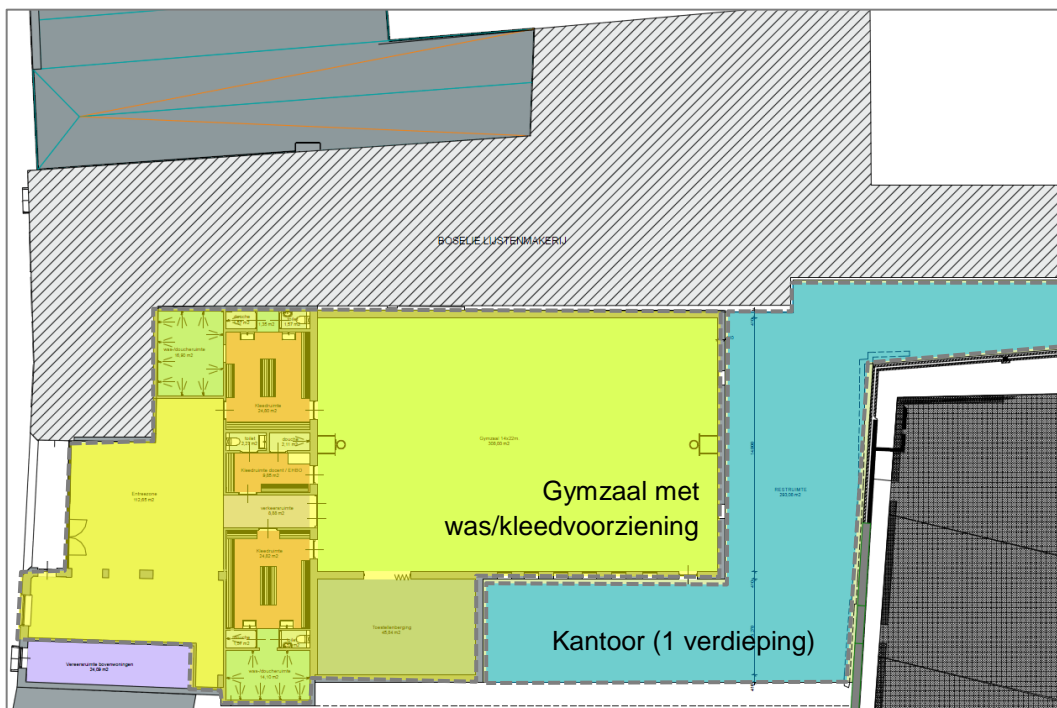
- (1) Basisschool L.W. Beekman
- (2) Basisschool Het Bossche Broek
  
- (A) Huis van Bewaring, Spinhuiswal
- (B) Garage Pompen en Verlouw, Vughterstraat
- (C) Ponte Palazzo, bij Willemstraat
- (D) IVO MAVO aan de Sint Josephstraat
- (E) Veilinghuis, Sint Jorisstraat

Bijlage 2: Schetsen van de varianten

Variante 1 en 2: Gymzaal



Variante 3: Gymzaal + aanvullende ruimten



Bijlage 3: financieel overzicht (incl. BTW)

<b>Beschikbaar oppervlakte (BVO in m2)</b>	<b>gymzaal</b>	<b>kantoor</b>	<b>totaal</b>
Variant 1 - gymzaal binnen bestaand gebouw	460	n.v.t.	460
Variant 2 - alleen gymzaal	578	n.v.t.	578
Variant 3 - gymzaal en beperkt kantoor	578	293	871
<b>Bruto Investeringsraming<sup>1</sup></b>	<b>gymzaal</b>	<b>kantoor</b>	<b>totaal</b>
Variant 1 - gymzaal binnen bestaand gebouw	€ 2.440.079	n.v.t.	€ 2.440.079
Variant 2 - alleen gymzaal	€ 2.739.333	n.v.t.	€ 2.739.333
Variant 3 - gymzaal en beperkt kantoor	€ 2.229.622	€ 983.009	€ 3.212.631
<b>Netto Investeringsraming<sup>2</sup></b>	<b>gymzaal</b>	<b>kantoor</b>	<b>totaal</b>
Variant 1 - gymzaal binnen bestaand gebouw	€ 1.240.079	n.v.t.	€ 1.240.079
Variant 2 - alleen gymzaal	€ 1.483.825	n.v.t.	€ 1.483.825
Variant 3 - gymzaal en beperkt kantoor	€ 992.786	€ 966.116	€ 1.958.902

---

<sup>1</sup> Totale investeringskosten

<sup>2</sup> Totale investeringskosten minus de al beschikbare bijdragen en middelen