



ADVISEURS



Gemeente Leeuwarden

**DOARPSKOALLE**  
**WURDUM**



# Haalbaarheidsonderzoek MFC Wirdum

Rapportage

Opdrachtgever  
Gemeente Leeuwarden

Datum  
13 mei 2025

Referentienummer  
2240193/20250513sl01

Auteurs  
Timon Bulten, Maurice van Delden,  
Bram Treffers & Rein van Wijngaeren

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>7. Eigendom en beheermodel</b>	<b>13</b>
1.1 Aanleiding	3	<b>8. Financiën</b>	<b>15</b>
1.2 Opdracht en werkwijze	3	8.1 Financiële uitgangspunten	15
<b>2. Huidige situatie</b>	<b>4</b>	8.2 Investering	15
<b>3. Ambitiedocument MFC Wirdum</b>	<b>6</b>	8.3 Dekking	16
3.1 Visie	6	<b>9. Exploitatie</b>	<b>17</b>
3.2 Ambitie	6	<b>10. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>19</b>
3.3 Doelen	6	<b>11. Bijlagen</b>	<b>20</b>
<b>4. Ruimtelijk concept</b>	<b>7</b>		
<b>5. Ruimteprogramma</b>	<b>8</b>		
5.1 Binnenruimte	8		
5.2 Buitenruimte	10		
<b>6. Scenario's</b>	<b>11</b>		
6.1 Scenario 1: behoud gebouw vv WWS en aanbouw IKC en De Golle	11		
6.2 Scenario 2: Sloop WWS, nieuwbouw volledig MFC	12		

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### MultiFunctioneel Centrum (MFC)

Even ten zuiden van Leeuwarden ligt Wirdum. Binnen het dorp Wirdum heeft een aantal maatschappelijke partijen de gezamenlijke ambitie opgepakt om het voorzieningenniveau binnen Wirdum te versterken. Deze ambitie vertaalt zich in de plannen om een MultiFunctioneel Centrum (MFC) te realiseren, waarbinnen de Doarpskoalle, het dorps huis, de binnensport en een aantal activiteiten van de kerk samen onder één dak huizen.

### Eén integraal kindcentrum Doarpskoalle Wirdum (Wirdum)

De Voorzieningenplanning van de gemeente Leeuwarden (2020) geeft **nieuwbouw** aan voor de basisschool in Wirdum. De Doarpskoalle groeit volgens de leerlingenprognose van 88 naar 115 leerlingen in 2039. Op basis van het Integraal HuisvestingsPlan Onderwijs (IHP) 2025-2050 kan het bestuur een school van 778 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bouwen. Momenteel is de school in twee gebouwen gehuisvest. Deze gebouwen waren van oudsher van OBS Uniaskoalle en CBS de Arke. De school ziet kansen om dit voort te zetten als één integraal kindcentrum en cluster die graag met de andere (maatschappelijke)functies van het dorp.

### Dorps huis De Golle is aan vernieuwing toe

Dorps huis Wirdum – Swichum (De Golle) is aan vernieuwing toe. Het dorps huis is gevestigd in een voormalige boerderij die jaren geleden is gerenoveerd. In het gebouw is eveneens een gymzaal gerealiseerd. Deze gymzaal maakt ook onderdeel uit van het ruimtprogramma voor de nieuwbouw.

### Onderzoek gezamenlijke huisvesting op locatie voetbalvereniging WWS

De gemeente Leeuwarden, Dorpsbelang Wirdum-Swichum, Doarpskoalle Wirdum, Stichting Dorps huis De Golle, Voetbalvereniging WWS en PKN gemeente Wirdum hebben het initiatief voor gezamenlijke huisvesting in Wirdum opgepakt. Daartoe is al een aantal grote stappen gezet; de stuurgroep heeft een **ambitiedocument** opgesteld, er is een locatie voor de nieuwbouw (naast de voetbalvereniging) op het oog en er is een ruimtprogramma opgesteld.

## 1.2 Opdracht en werkwijze

ICSadviseurs is gevraagd een toets te doen op het door het dorp opgestelde **ruimtprogramma**. Aan de hand van een **inpassingstudie** wordt gekeken of het beoogde programma past binnen de aanwezige ruimte. Aan de hand van een **technische schouw** wordt de staat van het gebouw van v.v. WWS in beeld gebracht. Hierbij is de mogelijkheid voor **renovatie en uitbreiding** onderzocht. Dit scenario wordt afgezet tegen **volledige nieuwbouw**.

De locaties van het huidige dorps huis en de school komen vrij. De gemeente bekostigt vanuit haar wettelijke verantwoordelijkheid de ruimtes benodigd voor onderwijs. Voor de aanvullende investering ten behoeve van het dorps huis en de gymzaal beoogt men de **grondopbrengsten** van de vrijvallende locaties ter dekking op te voeren. De (her)ontwikkelingsmogelijkheden van deze locaties zijn in beeld gebracht, inclusief de mogelijke opbrengsten.

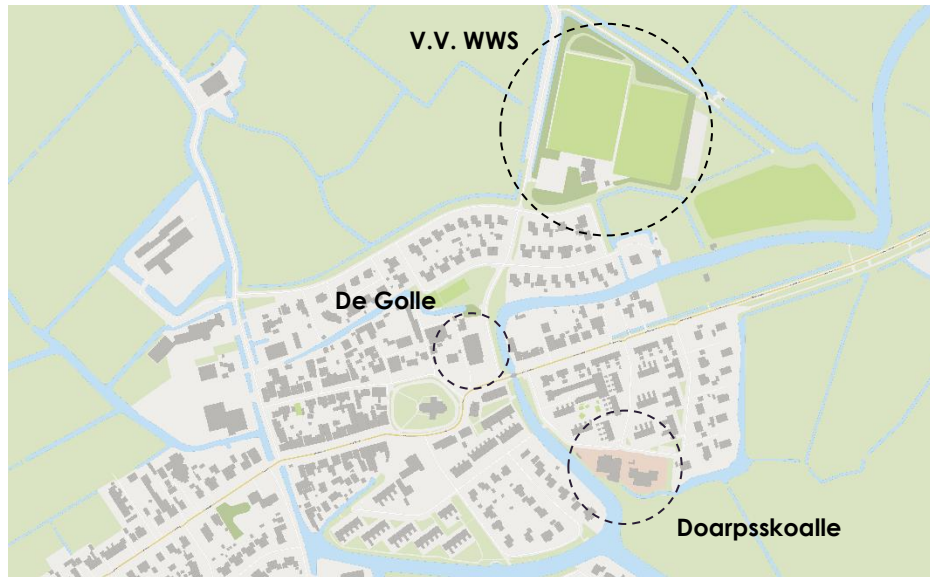
Aanvullend is een **financieel investeringsoverzicht**, inclusief dekking, van het gehele project opgesteld. Hierbij zijn de voor- en nadelen in beeld gebracht.

Daarnaast wordt een mogelijk geschikt **eigendoms- en beheermodel** voorgesteld en zijn de **subsidiemogelijkheden** van het gehele project in beeld gebracht.



## 2. Huidige situatie

Het dorp Wirdum kent een rijk verenigingsleven. Op verschillende fronten wordt samengewerkt met omliggende dorpen als Swichum, Wytgaard en Warga. Wirdum ligt door de expansie van de stad Leeuwarden steeds dichterbij de nieuwe bebouwing. Het dorp is zowel voor fietsers, voetgangers en autoverkeer goed verbonden met Leeuwarden.



### Voetbalvereniging WWS

WWS heeft twee herenteams die op de zaterdag uitkomen. Op vrijdagavond is er een 35+ team actief. V.v. WWS heeft een nauwe samenwerking met Warga. De vrouwen voetballen in een samenwerkingsteam (ST) op beide locaties. De jeugd is sinds 2014 verenigd in een samenwerking jeugd opleiding (SJO) en heeft zestien jeugdteams, die ook op beide complexen wedstrijden spelen.

### Eigendom en kwaliteit clubgebouw en velden WWS

De kantine is in eigendom en beheer van de voetbalvereniging. De kleedkamers en velden worden beheerd door bv Sport en zijn dus indirect van de gemeente.

### Gebouw goed voor huidige functies, breder gebruik vraagt om flinke ingrepen

Het clubgebouw is technisch geschouwd. Samengevat volstaat het huidige gebouw prima voor de functie van kantine en kleedruimte voor buitensport. Echter, is de kantine niet voldoende geïsoleerd als structurele verblijfsruimte. Het is 's zomers erg warm en 's winters erg koud in de kantine. Het is uitdagend om het bestaande gebouw aan te passen en uit te breiden voor multifunctioneel gebruik zonder de bouwconstructie ingrijpend aan te passen of te slopen.

Verder uitwerking is weergegeven in inventarisatierapport v.v. WWS en De Golle.

### Dorpshuis De Golle

De Golle is de plek waar het dorp samenkomt voor verschillende activiteiten. Denk daarbij aan koffieochtenden, de jeugdsoos, valpreventie en jeu de boules. In de oude boerderij is een gymzaal gerealiseerd. Hier geeft de Doarpsskoalle haar bewegingsonderwijs. Ook sporten KDO (gymnastiek) en 'de volleybal' in de ruimte. Het toneel, de brassband en de feestcommissie maken ook gebruik van het dorpscentrum. Een multifunctionele accommodatie dus.

### De Golle is bouwkundig en energetisch niet toekomstbestendig

Het gebouw is traditioneel gebouwd als stelpboerderij met gemetselde gevels en houten verdiepingsvloeren en dakconstructie. Het is bewonderingswaardig hoeveel verschillende functies het dorpshuis vervult, zonder dat ingrijpende wijzigingen nodig zijn geweest aan de buitenzijde van het gebouw.

In het inventarisatierapport zijn de bouwkundige en installatietechnische kenmerken beoordeeld. Deze variëren van uitstekend tot matig. Gemiddeld is de conditiescore matig. De Golle toekomstbestendig maken vraagt om een flinke investering.

### Doarpsskoalle

In 2020 is samenlevingschool Doarpsskoalle Wirdum gestart. De opheffing van OBS Uniaskoalle en CBS de Arke was hiervoor de aanleiding. Vanuit deze geschiedenis is de huisvesting gesplitst in twee gebouwen. De Doarpsskoalle is onderdeel van PCBO Leeuwarden en heeft circa honderd leerlingen.

Beide gebouwen zijn niet technisch geschouwd, aangezien nieuwbouw is vastgesteld in het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs. De herontwikkeling van deze locatie is wel in beeld gebracht.

Metafoor Vastgoed heeft de mogelijke opbrengst berekend en deze mag door het dorp worden gebracht voor het te realiseren MFC.

### **Kinderopvang SKF**

De Doarpskoalle heeft de ambitie om een integraal kindcentrum te vormen. Een IKC is een voorziening voor kinderen van 0 tot 13 jaar met een zoveel mogelijk doorlopende leerlijn. In de huidige situatie zijn de kinderopvang en de basisschool nog twee aparte organisaties.

Kinderopvang Friesland zit momenteel in de ruimtes van de basisscholen. Daarbij is het volgende aanbod aanwezig:

- Kinderdagverblijf (KDV);
- Peuteropvang Wirdum (speelleergroep);
- Buitenschoolse opvang (VSO en BSO).

### **PKN Wirdum**

Voor de PKN-gemeente Wirdum (Protestantse Kerk in Nederland) vormde de Fikarij altijd het bijgebouw. Inmiddels biedt deze ruimte onderdak aan Oekraïense vluchtelingen. De activiteiten vinden daarom elders plaats, namelijk in De Golle, bij v.v. WWS en in de school. De kerk is betrokken in het MFC proces en is één van de (vaste) gebruikers.



### 3. Ambitiedocument MFC Wirdum

Vanuit het dorp is er een breed gedragen proces opgezet, hierin in het ambitiedocument MFC Wirdum<sup>1</sup> opgesteld.

#### 3.1 Visie

---

*"Om Wirdum aantrekkelijk te houden is het voor de bewoners essentieel dat er een goed voorzieningenniveau is. We werken aan een bruisend dorpspark voor ontmoeting, onderwijs, sport en gezondheid in een mooi, duurzaam, efficiënt en gezellig gebouw bij de sportvelden. Ieder kan hier terecht en krijgt volop kans om mee te doen."*

---

#### 3.2 Ambitie

De ambitie is samengevat in de volgende trefwoorden:

- toekomstbestendig;
- duurzaam;
- transparant;
- open en uitnodigend;
- samen en verbindend;
- levendigheid;
- onderscheidend;
- realistisch.

*Met elkaar geven deze trefwoorden de energie om te werken aan het heringerichte park voor ontmoeting, onderwijs en sport.*

#### 3.3 Doelen

##### Basisonderwijs

Tot voor kort waren er twee basisscholen. Die zijn nu gefuseerd. Voorlopig gebruikt de Doarpsskoalle nog beide oude gebouwen. Dat is geen ideale situatie, want het is onpraktisch, duur in onderhoud, duur in beheer en heeft een gedateerde indeling. De school maakt zich hard voor een nieuw onderkomen als Integraal KindCentrum (IKC). Voor nieuwbouw geeft het gemeentelijk huisvestingsplan onderwijs financiële ruimte.

##### Sport en bewegen

Sport en bewegen is essentieel voor jong en oud. De school hecht aan een mooi (groen) plein, een sportveld en een goede gymzaal. V.v. WWS en de sport- en fitnessgroepen uit De Golle zien uit naar verbetering van de sportfaciliteiten om zo voldoende te kunnen bieden.

##### Dorpshuis

Dorpshuis De Golle zit in een karakteristieke, maar oude boerderij. De kosten voor onderhoud en beheer zijn hoog en nemen steeds verder toe. Samen met de hoge energieprijzen is het pand onrendabel geworden. Stichting Dorpshuis De Golle (eigenaar van het geheel) werkt mee om de dorpse activiteiten in het nieuwe gebouw te krijgen.

##### Efficiëntie en behoud vrijwilligers

"Krachten bundelen houdt ook in dat het efficiënter wordt (delen van faciliteiten) en dat het makkelijker wordt om voldoende vrijwilligers te behouden."

---

<sup>1</sup> Ambitiedocument MFC Wirdum november 2023

## 4. Ruimtelijk concept

Voor het project zijn twee concrete scenario's onderzocht:

1. Behoud van het clubgebouw v.v. WWS. Het onderwijs en het dorpshuis worden waar mogelijk aangebouwd aan het bestaande gebouw.
2. Sloop van het clubgebouw v.v. WWS en volledige nieuwbouw van het MFC.

Het ambitedocument vraagt om multifunctioneel gebruik. Op basis van het huidige clubgebouw, de reeds beschikbare ruimtes, de ligging van het gebouw ten opzichte van de velden en de uitgangspunten in het ambitedocument weergegeven ruimtelijk concept zichtbaar.

Het MFC bestaat uit vier zones, namelijk:

1. Integraal kindcentrum (IKC) (primair onderwijs en kinderopvang).
2. Activiteitenruimte (geschikt voor bewegingsonderwijs en binnensport).
3. V.v. WWS (kantine en andere faciliteiten voetbalsport).
4. De Golle (breder dorpshuisfunctie).

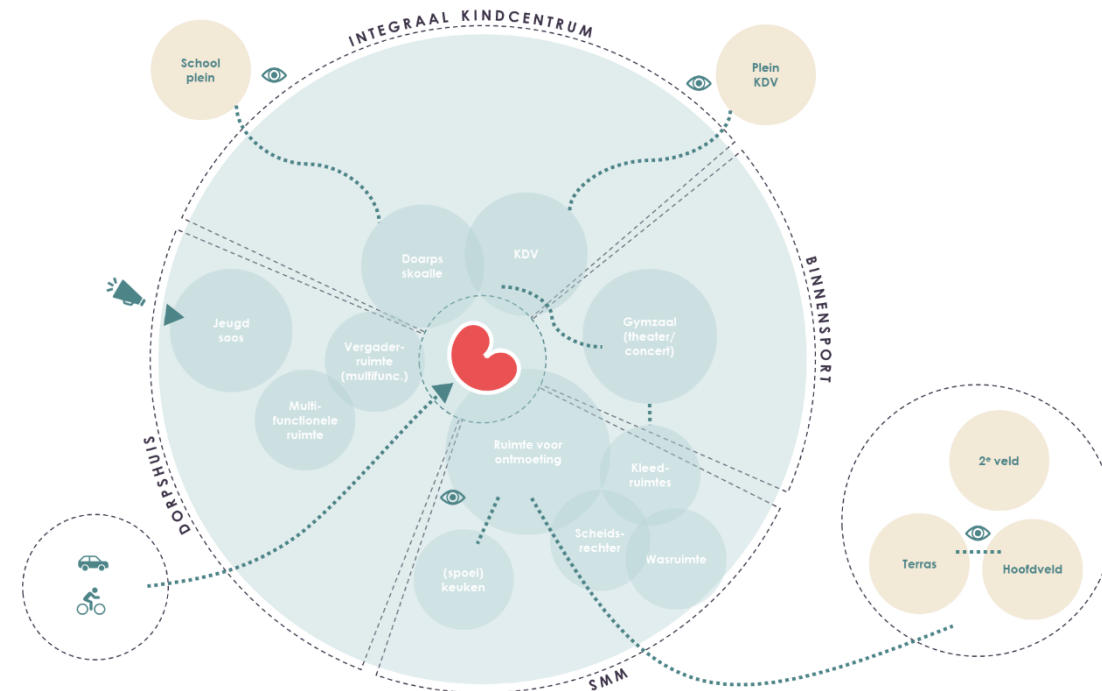
De huidige kantine van v.v. WWS leent zich qua omvang en ligging goed als multifunctionele ruimte. In het ruimtelijk concept is dit de 'ruimte voor ontmoeting'. Tijdens schooluren kan deze ruimte als lesplein of bijeenkomst ruimte worden gebruikt door de school en kinderopvang. Mogelijk zijn functionele aanpassingen nodig om de biertap uit de ruimte (of uit het zicht) te halen. Wanneer de (spoel)keuken en bar verbonden blijven met deze ruimte, kan de ruimte ook als kantine blijven fungeren voor de voetbal en als foyer bij voorstellingen, concerten of andere feestelijkheden. Voor de school geldt dat een schoolplein wordt voorzien en voor de kinderdagopvang dient een separaat omheind plein gerealiseerd te worden. De pleinen kunnen aan elkaar 'geplakt' worden.

De zone voor binnensport bevat de gevraagde binnensportvoorziening. Idealiter wordt deze uitgevoerd met een vloer die ook geschikt is voor multifunctioneel gebruik, zodat hier de genoemde voorstellingen, concerten of feestelijkheden in voorzien kunnen worden. Het ambitedocument benoemt toepassingen voor audiovisuele (AV) techniek.

De zone voor v.v. WWS bevat de bestaande kleed- en wasruimtes. Vanuit hier is verbinding met de buitenruimte en met de binnensportvoorziening nodig.

Zodanig kunnen de kleedkamers zowel voor de binnen- als buitensport worden ingezet.

De zone voor het dorpshuis bevat overige maatschappelijke functies, zoals de jeugdsoos, een praktijkruimte voor arts/fysio/zorgverlener en een muzieklokaal. Voor de jeugdsoos is een separate entree voorzien.



Het ruimtelijk concept is gebaseerd op de eerste ruimtelijke behoefte van de betrokken partijen. In een Programma van Eisen dient deze verder aangescherpt te worden. Afhankelijk van het wel of niet behouden van het gebouw van v.v. WWS kan het centrale hart bepaald worden.

## 5. Ruimteprogramma

De eerste stap in het onderzoek is een toets op de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zoals benoemd in het ambitiedocument. Daartoe heeft ICSadviseurs het ambitiedocument gebruikt, alsook v.v. WWS en De Golle bezocht. Het ruimtelijk concept ligt als uitgangspunt onder het ruimteprogramma. Op basis daarvan heeft ICSadviseurs een ruimtestaat opgesteld. In deze ruimtestaat worden de gevraagde binnen- en buitenruimtes gedefinieerd. Zie bijlage 2 voor de ruimtestaat.

Samenvatting globale ruimtestaat	
<b>Totaal (bvo)</b>	<b>2654 m<sup>2</sup> bvo</b>
Doarpsskoalle Wirdum	778 m <sup>2</sup> bvo
Kinderopvang	331 m <sup>2</sup> bvo
Dorpshuis / MFC	192 m <sup>2</sup> bvo
Binnensport	728 m <sup>2</sup> bvo
WWS	596 m <sup>2</sup> bvo
Algemeen	28 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal buitenruimte</b>	<b>2422 m<sup>2</sup></b>
Buitenruimte	1668 m <sup>2</sup>
Fietsparkeren	69 m <sup>2</sup>
Autoparkeren	685 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bijlage 1 – Definitie bruto-nuttig verhouding

### 5.1 Binnenruimte

In de ruimtestaat wordt rekening gehouden met een bruto-nuttig factor van 1,42. Deze factor vertaalt de functioneel-nuttige oppervlakten (fno) naar bruto vloeroppervlakten (bvo). De functioneel-nuttige oppervlakte bedraagt de oppervlakte van een ruimte, gemeten langs de binnenmuren. Dit is de effectief inzetbare ruimte. De bruto vloeroppervlakte is, kortweg, de oppervlakte gemeten langs de buitenmuren van het gebouw. De bruto-nuttig factor houdt dus rekening met een opslag van muren, verkeersruimten, trappen en dergelijke ruimtes in het gebouw<sup>2</sup>.

#### Doarpsskoalle Wirdum:

- Voor de school wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte, conform de lokale verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. De verordening schrijft een vaste voet van 200 m<sup>2</sup> bvo en een leerlinggebonden-oppervlakte van 5,03 m<sup>2</sup> bvo per leerling voor. Recente prognoses gaan uit van 115 leerlingen voor de Doarpsskoalle. Voor de Doarpsskoalle houden wij rekening met 778 m<sup>2</sup> bvo (548 m<sup>2</sup> fno).
- Voor de Doarpsskoalle dient het exacte ruimteprogramma nader bepaald te worden in een Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen (RFPvE). Uiteraard kunnen daar de overige functies van het MFC aan worden toegevoegd zodat er een totaal PvE ontstaat.
- Het ambitiedocument geeft aan dat een aantal ruimtes binnen het MFC gedeeld kan worden.

**Integraal Kindcentrum:** de school wenst een nieuw onderkomen als Integraal KindCentrum (IKC). Boven op de omvang voor het onderwijs wordt in de ruimtestaat een omvang voor kinderopvang (BSO, PSZ, KDV, VVE) geraamd. Het ambitiedocument gaat uit van de volgende punten:

- 2 ruimtes voor opvang, waarvan één speelleergroep-BSO en één ruimte voor kinderdagopvang.
- ICS adviseert een separate pantry te voorzien, gelegen tussen en toegankelijk vanuit beide groepsruimtes. Het ambitiedocument vraagt een keukentje binnen de bestaande groepsruimte voor kinderdagopvang.
- Leerpleinen en speelokaal zouden binnen de ruimtenorm van de school voorzien kunnen worden. De time-out ruimte zal, waarschijnlijk, ook door de

school worden gebruikt, mogelijk dubbelgebruik met de kinderopvang. Deze ruimtes kunnen in een RF-PvE nader gedefinieerd worden. Door deze ruimtes binnen de ruimtenorm voor het onderwijs te vatten, wordt de resterende omvang van het MFC beperkt. En daarmee de te dekken investering voor het MFC.

- 2 kantoren: ICS adviseert één kantoor binnen de ruimtenorm van de school te voorzien en één aan de kinderopvang toe te wijzen. Ditzelfde geldt voor één van de twee gevraagde magazijnen.
- Wc's en kapstokken worden bij de ruimtes voor kinderopvang gedefinieerd. Voor de school kunnen deze nader gedefinieerd worden in een RFPvE.

#### Dorpshuis/MFC:

- Het ambitiedocument vraagt om een aantal ruimtes, zoals de spreekkamer voor de huisarts, wachttruimte, muzieklokaal en jeugdsoos. Deze zijn in omvang gedefinieerd in de ruimtestaat.

#### Binnensport

Voor binnensportvoorzieningen zijn verschillende normen en adviezen beschikbaar:

- **VNG:** de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) schrijft voor dat een zaal voor bewegingsonderwijs minimaal een sportoppervlakte van 252 m<sup>2</sup> (21 x 12 meter) bedraagt. Dit is de minimale afmeting waaraan een zaal voor bewegingsonderwijs moet voldoen.
- **KVLO:** de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) gaat uit van een sportvloer van 336 m<sup>2</sup> (24 x 14 meter).
- **NOC\*NSF:** Het Handboek Sportvoorzieningen van NOC\*NSF schrijft minimale afmetingseisen voor. Dit zowel voor de speelveldoppervlakte alsook voor de omloop rondom het speelveld. Bij bepaalde sporten is op een hoger wedstrijdiveau meer uitloopruimte en obstakelvrije hoogte vereist. In onderstaande tabel zijn deze minimale afmetingen weergegeven:

Type Sport	Lengte	Breedte	Hoogte
Badminton	15,4	8,1	7
Basketbal	28	16	7
Volleybal	24	15	7
Combiveld (hand-, korf en zaalvoetbal)	44	24	7

Figuur 1. Minimale afmetingen per sport in meters

Het ambitiedocument noemt een sportvloer van 22 x 14 meter. ICS adviseert uit te gaan van de KVLO-normen, ook aansluitend bij het IHP van de gemeente Leeuwarden.

Indien deze accommodatie ook door de kinderen van groep 1 en 2 (en het kinderdagverblijf) gebruikt kan worden als speellokaal, hoeft binnen de ruimtenorm van de school niet een extra speellokaal gerealiseerd te worden. Deze vierkante meters kunnen dan voor andere doeleinden ingezet worden. Na de werksessie over eigendom en beheer is het uitgangspunt als volgt:

- Vanuit de samenwerkende partijen in Wirdum wordt een gymzaal gerealiseerd, hoofdzakelijk bedoeld voor de breedtesport in het dorp. De Doarpskoalle kan hiervan gebruikmaken voor zowel de kinderen van groep 1 en 2, alsook voor het bewegingsonderwijs voor de andere groepen.
- In dit geval behoeft de Doarpskoalle binnen de normatieve ruimtebehoefte geen speellokaal voor de groepen 1 en 2 te realiseren. Deze oppervlakte wordt ingevuld met multifunctionele ruimtes die zowel door de school, maar ook voor besprekingen, vergaderingen, bijeenkomsten, muzieklessen, consultatie huisarts/fysio buiten schooltijd gebruikt kunnen worden.
- Indien in Wirdum geen gymzaal gerealiseerd wordt, kan de Doarpskoalle gebruikmaken van zaalcapaciteit in Middelsee. Voor de groepen 1 en 2 zal de Doarpskoalle mogelijk binnen haar eigen normatieve ruimtebehoefte een speellokaal realiseren.
- Voor De Golle is het realiseren van een gymzaal. Deze ruimte is dan niet alleen inzetbaar voor het bewegingsonderwijs, maar voor alle grotere activiteiten van het dorp. Dit behoudt de leefbaarheid en mogelijkheid tot binnensport voor de omgeving.

Het ambitiedocument noemt een 7 meter obstakelvrije hoogte voor volleybal en basketbal. Dit is een logische eis voor wedstrijdgeschiktheid voor deze sporten. Deze afweging dient verder onderzocht te worden in het Programma van Eisen (definitiefase).

In de ruimtestaat zijn eveneens bijbehorende gevraagde ruimtes gedefinieerd:

- Voor audiovisuele (AV) techniek benoemd. Het uitgangspunt is de binnensportvoorziening multifunctioneel in te zetten.

Dit vraagt om een sportvloer die geschikt is voor andersoortig gebruik en bestendig is tegen puntige objecten (naaldhakken, pootjes drumstel etc.).

- Podium (reeds beschikbaar vanuit De Golle): een podium kan uit podiumdelen bestaan of uit een vast verrijdbaar element. In het laatste geval is hier een bergruimte voor nodig, bijvoorbeeld onder de tribune.
- Multifunctioneel gebruik van de sportvloer.

#### v.v. WWS

Voor v.v. WWS wordt uitgegaan van de omvang van de huidige ruimtes.

## 5.2 Buitenruimte

### Doarpsskoalle Wirdum

- De lokale verordening geeft 3 m<sup>2</sup> aan pleinruimte per leerling als richtlijn. Het ambitiedocument wijkt hiervan af door te rekenen met 600 m<sup>2</sup> totaal.

### Kinderdagopvang

- Voor kinderdagopvang is een separate (omheinde) pleinruimte nodig.

### Dorpshuis/MFC:

- Voor het totale MFC maken we nader een inschatting voor het auto- en fietsgebruik en daaruit volgend de benodigde ruimte voor parkeren, fietsenstalling en kiss & ride.

### V.V. WWS

Voetbalvereniging WWS heeft gezamenlijke jeugdelftallen met voetbalvereniging Warga. Volgens de KNVB zijn dit 12 teams die op beide accommodaties hun wedstrijden spelen. Dit is qua velden inpasbaar met de 3 seniorenelftallen. Maar los van of het past, zal ook uitgezocht moeten worden of dit qua bespeelbaarheid wenselijk is.

In Nederland moeten de voetbalvelden voldoen aan de onderstaande afmetingen (KNVB). Het gaat om zuivere (netto) maten, inclusief belijning.

11 tegen 11 (standaardveld)

- minimaal 100 x 64 m.
- maximaal 105 x 69 m.

8 tegen 8 (onder meer: pupillen O11-O12) & 7 tegen 7 (volwassenen onder meer 18+, 35+ en 45+)

- minimaal 60 x 42,5 m.

- maximaal 70 x 55 m.

6 tegen 6 (onder meer: pupillen O8-O10)

- 42,5 x 30 m.

V.v. WWS heeft in 2024/2025 een 'heel veld' nodig voor de 3 seniorenteams en de 3 jeugdteams (die ouder dan 12 jaar zijn) van SJO Warga WWS. Afhankelijk van de roostering op de zaterdag zijn de drie seniorenteams inpasbaar op één hoofdveld (100 x 64 meter).



## OPTIMALE WEDSTRIJDVORMEN



Dit zou een half veld ruimte laten voor inpassing van het MFC. Uiteraard dient in de volgende fase getoetst te worden welke ruimte daadwerkelijk nodig is voor het MFC. Bij het verkleinen van de veldcapaciteit zou kunstgras voor extra bespeelbaarheid kunnen zorgen en bovendien medegebruik door het IKC mogelijk maken. De afmetingen van de velden zijn voornamelijk ter referentie ingevoerd in de ruimtestaat. De inpassingsstudie kan van invloed zijn op de omvang van het huidige hoofdveld.

## 6. Scenario's

Om een beeld te krijgen van de ruimtelijke haalbaarheid is een globale inpassing gedaan op basis van de opgestelde ruimtestaat. De in totaal 2.605 m<sup>2</sup> bvo is in een vlekkenplan, uitgaand van het ruimtelijk concept, op de locatie geplaatst.

In beide scenario's wordt het autoparkeren op de huidige parkeerplaats gesitueerd. De scheiding van autoverkeer van wandel- en fietsverkeer zorgt voor een veilige en functionele toegang. Daarvoor dient een ingang aan de zuidzijde van het huidige gebouw van v.v. WWS onderzocht te worden. Afhankelijk van deze mogelijkheden kunnen de locatie voor entree(s) worden bepaald.

### 6.1 Scenario 1: behoud gebouw v.v. WWS en aanbouw IKC en De Golle

Bij scenario 1 blijft het gebouw van v.v. WWS waar mogelijk intact. Dit is technisch onderzocht<sup>3</sup> en blijkt in een bepaalde mate mogelijk.

In de inpassing is uitgegaan van een IKC in twee bouwlagen, uitgaande van een footprint van 60%, waarbij 40% op de verdieping wordt gesitueerd. De footprint van het IKC is daarmee 617 m<sup>2</sup>. Het IKC is, conform ruimtelijk concept, ten oosten van het WWS-gebouw ingepast. Voor de school is een directe toegang tot de buitenruimte (het schoolplein) noodzakelijk. Het kinderdagverblijf heeft dezelfde eis en zit logischerwijs direct naast de basisschool.

Ten zuidwesten van het gebouw van v.v. WWS ligt momenteel een grote groenstructuur. Dit zou een geschikte plaats zijn voor de 'gymzaal'. Deze kan dan verbonden worden met de bestaande kleedruimtes van bv Sport, die dan ook nog worden uitgebreid.

Het dorps huis, De Golle zou met 750 m<sup>2</sup> dan ten westen van het huidige gebouw van v.v. WWS komen. Dit zorgt voor een toegankelijke entree en is in verbinding met het hart van het MFC, de gerenoveerde kantine van v.v. WWS.

Voor buitenruimte wordt rekening gehouden met 612,5 m<sup>2</sup> pleinruimte voor de school, 80 m<sup>2</sup> pleinruimte voor de kinderopvang, 810 m<sup>2</sup> buitenruimte voor WWS (inclusief velden), 69,2 m<sup>2</sup> voor fietsparkeren en 685 m<sup>2</sup> autoparkeren.

Bij het behoud van het gebouw van v.v. WWS is behoud van beide wedstrijd velden nagenoeg onhaalbaar. De beoogde vierkante meters zouden qua binnenruimte passen, maar daarnaast moet het kinderdagverblijf een afsluitbare buitenruimte hebben. Hiervoor is het gedeelte van het tweede veld nodig volgens de globale inpassingstudie.



<sup>3</sup> Bijlage 3 Inventarisatierapport vv WWS en De Golle

## 6.2 Scenario 2: Sloop WWS, nieuwbouw volledig MFC

Voor scenario 2 is het totale MFC (2.654 m<sup>2</sup>) op twee bouwlagen geplot. Ondanks dat het huidige vierkant net buiten de kavel valt, wordt zichtbaar dat de bebouwing past op de huidige kavel. Daarbij kunnen beide wedstrijdvelden minimaal 100 meter lengte behouden.

Bij een totaal nieuw MFC kunnen gerichtere keuzes worden gemaakt. Welke functies kunnen wel of niet op de verdieping?

In beide scenario's kan de bestaande parkeerplaats zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Bij deze ruimte kunnen afvalcontainers worden gestald en kan een zogeheten kiss and ride de verkeerscirculatie bevorderen.

Bij totale nieuwbouw is er voldoende ruimte voor de pleinen voor zowel de basisschool als het kinderdagverblijf. Deze kan aan de westzijde van de locatie, maar zou ook achter de bebouwing kunnen worden gesitueerd, hiermee vermindert men geluid voor de omgeving.



## 7. Eigendom en beheermodel

Op basis van de gebruikers, de beoogde activiteiten en daarvoor benodigde ruimtes is voor MFC Wirdum een eigendoms- en beheermodel opgesteld.

### Bouwheerschap

In het model is het uitgangspunt dat de gemeente Leeuwarden het bouwheerschap en de initiële investering van het totale MFC op zich neemt. Als onafhankelijke partij kan zij 'boven' de belangen van de deelnemers staan en deze verbinden en vanuit expertise het ontwerp en de realisatie van het MFC aansturen.

De gemeente investeert enkel in de ruimtes voor het onderwijs (IHP Leeuwarden) en financiert de ruimtes voor kinderopvang voor, conform Leeuwarder Model. Bij de eigendomsoverdracht van bouwheer naar uiteindelijke eigenaar wordt met deze onderverdeling rekening gehouden.

### Eigendom

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) zou in het geval van het MFC een voor de hand liggende eigendomsconstructie zijn. Voor de gemeente Leeuwarden is het echter niet gebruikelijk om zitting in een VvE te nemen en wenst de ruimtes voor de school ook in de toekomst courant te houden voor het onderwijs. Het eigendom wordt daartoe in twee delen gesplitst. Schoolbestuur PCBO wordt juridisch eigenaar van de ruimtes van het IKC (school en opvang). Hiertoe wordt de in Nederland gebruikelijke splitsing van juridisch eigendom en economisch claimrecht gehanteerd.

De ruimtes voor het dorpshuis, voetbal en binnensport worden ondergebracht bij De Golle. Stichting De Golle is in de huidige situatie ook gebouw-eigenaar en -beheerder van het dorpshuis inclusief de binnensport.

### Beheer en exploitatie

De splitsing in het eigendom vraagt er om dat de ruimtes voor het IKC enerzijds en het dorpshuis anderzijds afzonderlijk te beheren zijn. De ruimtes voor het IKC worden bij schoolbestuur PCBO ondergebracht en de ruimtes voor het dorpshuis bij De Golle.

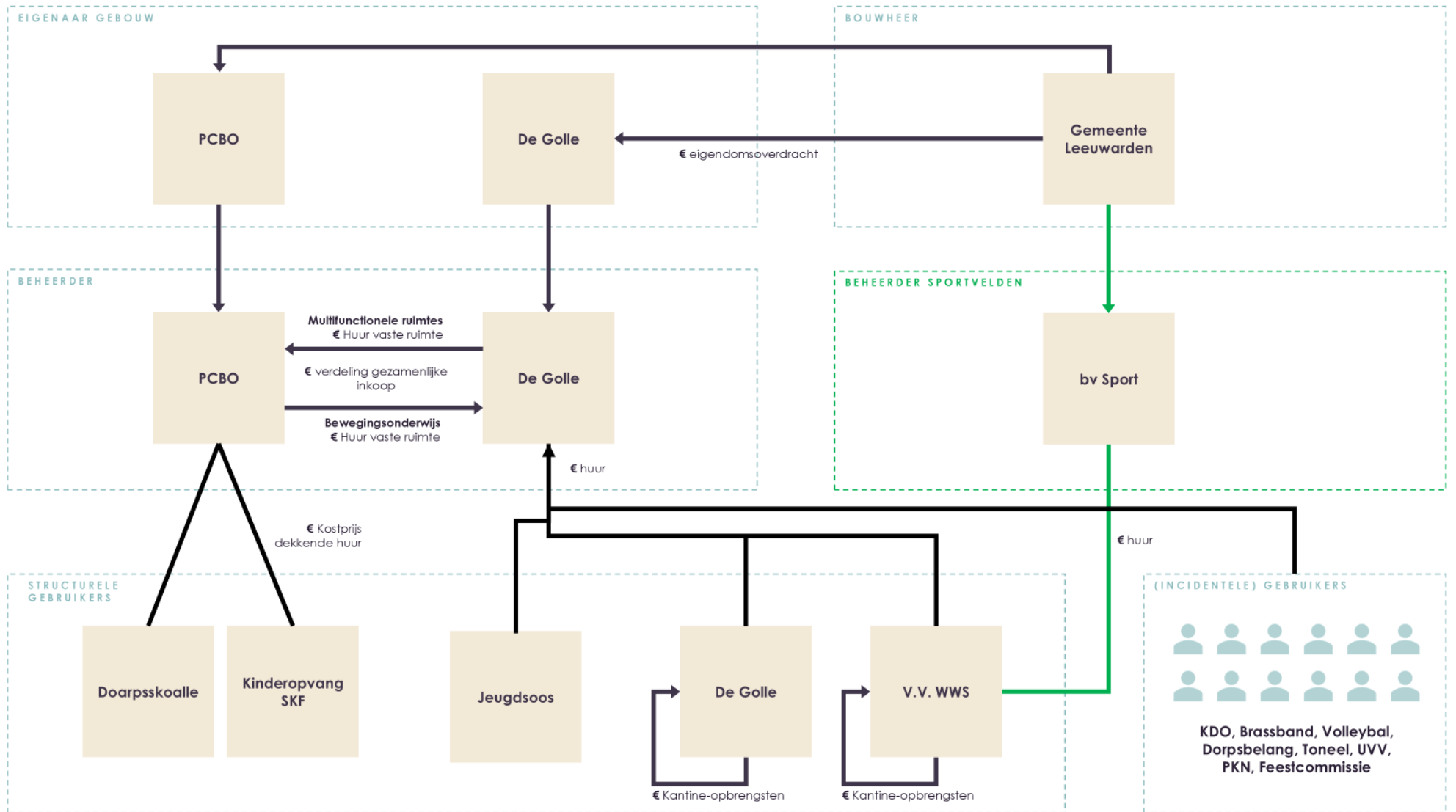
Er wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen school en kinderopvang bij de start van het project. Dit geeft de gemeente de

garantie/intentie dat de investering terug worden betaald. Vervolgens sluiten het schoolbestuur en de gemeente een vaststellingsovereenkomst met elkaar. In de vaststellingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de investering en hoe deze terug worden betaald.

PCBO verhuurt de ruimtes voor de kinderopvang aan SKF en ontvangt hiervoor, conform het Leeuwarder Model en een nader op te stellen Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Leeuwarden, een kostprijsdekkende huur die over 10 tot 15 jaar de initiële investering dekt. Deze middelen voldoet PCBO vervolgens aan de gemeente. Voor instandhouding van de onderwijsruimtes ontvangt PCBO een (lumpsum)vergoeding van de rijksoverheid.

De Golle ontvangt huur van gebruikers van de ruimtes, waarbij de jeugdsoos en v.v. WWS vaste huurders zijn en activiteiten voor een groot deel door De Golle zelf georganiseerd worden.

Het beheer van de voetbalvelden en kleedkamers ligt in de huidige situatie bij bv Sport. De gemeente is eigenaar van de velden en kleedkamers. Deze situatie blijft bestaan bij aanbouw, bij totale nieuwbouw zou dit onder beheer van De Golle kunnen.



## 8. Financiën

### 8.1 Financiële uitgangspunten

#### Investeringsbedragen op basis van marktprijzen

De huidige VNG-normbedragen voor scholenbouw zijn niet toereikend om schoolgebouwen te realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd. Zowel VNG, PO-raad en VO-raad benoemen dat de noodzaak voor extra budget om de huisvesting op een kwalitatief goed niveau te houden onverminderd blijft.

Uit een analyse van diverse kostenbronnen (Bouwkostenkompas, BDB-indexcijfers en Marktindicator) en recente aanbestedingen en werkelijke bouwkosten voor een school die aan het wettelijk minimum (Bouwbesluit) voldoet, blijkt dat er een verschil met de normbedragen is. De jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren heeft de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt onvoldoende gevolgd.

#### Financiële uitgangspunten investeringsbedragen

- De genoemde bedragen zijn stichtingskosten inclusief btw en exclusief bijkomende kosten als sloopkosten, tijdelijke huisvesting en de verwerving en het bouwrijp maken van grond.
- De genoemde investeringsbedragen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2025.
- Een investering in nieuwbouw wordt afgeschreven in tenminste 40 jaar, renovatie in tenminste 25 jaar.
- Het uitgangspunt voor de investeringsbedragen is, conform Leeuwarder Basisniveau (kwaliteitskader), gericht op energie neutrale gebouwen (ENG) en Frisse Scholen Klasse B.

#### Financiële uitgangspunten kapitaallasten

- afschrijvingsmethode: lineair;
- afschrijving nieuwbouw: 40 jaar;
- aandeel gebouw 75%;
- aandeel installaties 25%;
- rekenrente 1,5%.

#### Vertaling scenario's

- Bij scenario 1: gerekend met € 3.800,- per m<sup>2</sup> bvo (basis) + € 150,- per m<sup>2</sup> bvo voor de stap van BENG naar ENG. In het ambitiedocument gaat het dorp uit van een zo duurzaam mogelijk gebouw (dus ENG of zelfs Nul op de meter, NOM).
- Scenario 2: voor het nieuwbouwsceario is uitgegaan van een lager normbedrag per m<sup>2</sup> bvo. Op de voorwaarde dat we in één keer het hele MFC realiseren kan men voor een lager normbedrag bouwen, namelijk € 3.550,- + wederom € 150,- per m<sup>2</sup> bvo. *Een grotere voorziening is kosten efficiënter in de bouw en heeft daardoor een lagere vierkante meter prijs.*

Prijspeil januari 2025	Gebouw tot 1.206 m <sup>2</sup> bvo	Gebouw groter dan 1.709 m <sup>2</sup> bvo
Doarpsskoalle à 778 m <sup>2</sup> bvo	€ 3.950,- / m <sup>2</sup> bvo	
MFC Wirdum à 2.796 m <sup>2</sup> bvo		€ 3.700 / m <sup>2</sup> bvo

### 8.2 Investering

Voor beide scenario's is de investering voor het MFC berekend. Scenario 1 gaat uit van behoud van het v.v. WWS gebouw, inclusief renovatie en upgrade naar BENG, en nieuwbouw voor de aanvullende ruimtes. De totale investering die voor dit scenario voorzien wordt is € 8.067.000,-.

Scenario 2 gaat uit van volledige nieuwbouw op ENG-niveau. De totale investering voor dit scenario bedraagt € 9.824.000,-.

Door functies in een MFC te combineren, wordt weliswaar de totale investeringsomvang groter, echter zijn financiële schaalvoordelen te behalen; de indicatieve normbedragen zijn voor een groter gebouw lager dan wanneer de Doarpsskoalle als zelfstandig gebouw zou worden gerealiseerd.

In scenario 2 moet het v.v. WWS-gebouw gesloopt worden. Kosten worden geraamd op circa € 13.000,-, maar vallen buiten de stichtingskosten zoals

hierboven benoemd. Een totaaloverzicht is te vinden in de bijlage Financieel overzicht scenario's MFC Wirdum.

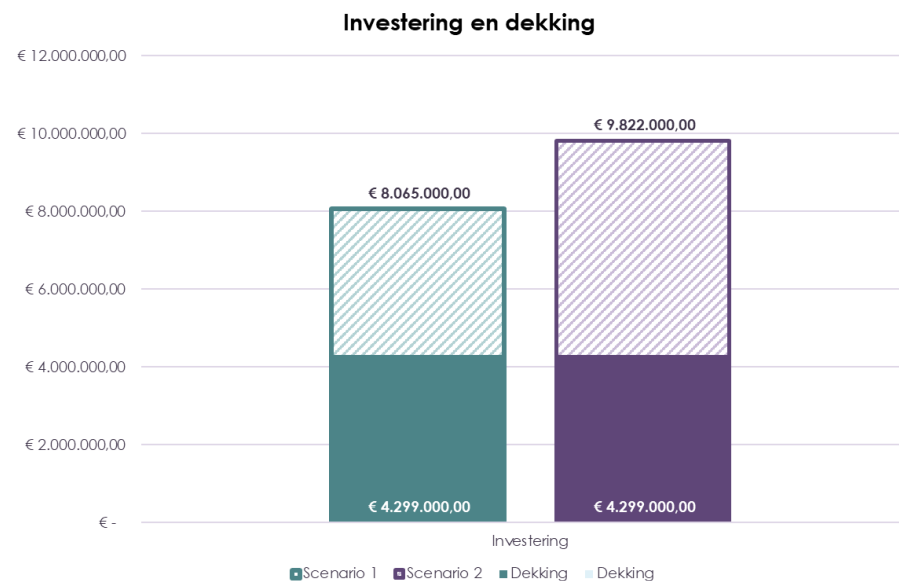
### 8.3 Dekking

Voor MFC Wirdum zijn diverse bronnen voor een financiële dekking van het project in beeld gebracht.

- Vanuit de Voorzieningenplanning Leeuwarden (2020) en de nog vast te stellen herijking IHP Leeuwarden (2025) wordt voor de Doarpskoalle Wirdum € 3.074.000,- als investering opgenomen.
- De dekking voor de ruimtes van de kinderopvang geschiedt volgens Leeuwarder Model in een voorfinanciering door de gemeente. De dekking bedraagt € 1.225.000,-, 100% van de geraamde stichtingskosten.
- De opbrengsten van de vrijkomende locaties van de school en De Golle mogen ter dekking van het MFC worden ingezet. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling<sup>4</sup> heeft daartoe de herontwikkelingsopbrengsten in beeld gebracht. Voor de huidige schoollocatie is dit, op basis van de beleidsuitgangspunten en schetsmatig programma van de gemeente Leeuwarden, circa € 350.000,-. Voor het huidige gebouw van De Golle zijn twee routes in beeld gebracht. Herontwikkeling door een projectontwikkelaar levert naar verwachting circa € 300.000,- op. Het is echter ook mogelijk het pand op de particuliere markt te verkopen. Naar verwachting is daar een resultaat van circa € 650.000,- zichtbaar. In deze rapportage wordt met dit laatste bedrag gerekend. Dit is een richtbedrag en geeft geen garanties. Bij de herontwikkeling van De Golle is via de route 'projectontwikkelaar' beter op gemeentelijk beleid en programmering te sturen dan via particuliere verkoop.
- Voor het project is een subsidiescan<sup>5</sup> uitgevoerd naar mogelijke subsidies voor BTW, gebouw en activiteiten. De BOSA lijkt hieruit de meest kansrijke subsidie, echter aangezien WWS, als sportvereniging, in de huidige opzet geen eigendom krijgt, wordt deze subsidie niet toegepast in het dekkingsoverzicht. De overige subsidies zijn op zichzelf relatief beperkt in omvang en zijn veiligheidshalve niet meegenomen in het dekkingsoverzicht. Het laat niet onverlet dat subsidies alsnog aangevraagd en mogelijk toegekend kunnen worden.

<sup>4</sup> Bijlage 5 - Memo vrijkomende locaties Wirdum

De totale dekking, conform deze uitgangspunten, voor beide scenario's bedraagt €5.378.000,-. In scenario 1 is een nader te dekken bedrag van €2.869.000,- zichtbaar en in scenario 2 een bedrag van €4.446.000,-.



De opbrengsten van de vrijkomende locaties (totaal circa €1.000.000,-) worden via de kapitaallasten doorberekend.

<sup>5</sup> Bijlage 6 – Inventarisatie MFC Wirdum

## 9. Exploitatie

Op basis van het eigendoms- en beheermodel is een doorrekening van de exploitatie van het MFC gemaakt. De huidige exploitaties van partijen zijn als onderlegger gebruikt.

De volgende uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van de exploitatiebegrotingen.

- oppervlakte conform ruimtestaat;
- groot onderhoud € 34,- per m<sup>2</sup> bvo;
- klein onderhoud € 5,- per m<sup>2</sup> bvo;
- schoonmaak € 1,- per m<sup>2</sup> bvo;
- elektra € 8,- per m<sup>2</sup> bvo;
- water € 1,- per m<sup>2</sup> bvo;
- zakelijke lasten € 12,- per m<sup>2</sup> bvo;
- afval € 1,- per m<sup>2</sup> bvo;
- overige lasten € 5,- per m<sup>2</sup> bvo.

### Toelichting exploitatie

In beide scenario's sluiten de exploitatiebegrotingen voor de drie partijen negatief.

Het negatieve resultaat voor De Golle is in scenario 2 (€ 187.959,-) aanzienlijk groter dan in scenario 1 (€ 114.994,-). Dit verschil wordt veroorzaakt door twee factoren: Ten eerste zorgt het plegen van nieuwbouw van de gebouwen van v.v. WWS (scenario 2) voor hogere jaarlijkse kapitaallasten dan het geval is bij renovatie (scenario 1). Ten tweede is de ruimtevrage bij nieuwbouw (scenario 2) van v.v. WWS 225 m<sup>2</sup> groter dan bij renovatie (scenario 1) het geval is. Dit verschil in vloeroppervlakte werkt door in de jaarlijkse kosten.

Het bestuur van De Golle heeft ideeën aangedragen om extra omzet te genereren. Ook ICSadviseurs heeft enkele suggesties gedaan voor verhoging van de omzet. Deze zijn in de volgende paragraaf toegelicht.

Een volledige exploitatiebegroting is te vinden in bijlage 7.

### Exploitatie scenario 1 – Behoud v.v. WWS, uitbreiding met MFC, gedeeltelijk tweelaags. (totaal 2428 m<sup>2</sup> bvo)

	Doarpskoalle (778 m <sup>2</sup> bvo)	SKF (331 m <sup>2</sup> bvo)	De Golle (1319 m <sup>2</sup> bvo)
<b>Kapitaallasten</b>	(€ 96.303,-)	(€ 132.832,-)	(€ 147.230,-)
<b>Huisvestingslasten</b>	(€ 93.414,-)	(€ 32.424,-)	(€ 82.738,-)
<b>Niet gebouw gebonden</b>	-	-	-
<b>Directe dekking huisvesting</b>	€ 102.932,-	-	€ 114.974
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>(€ 86.785,-)</b>	<b>(€ 165.256,-)</b>	<b>(€ 114.994,-)</b>

### Exploitatie scenario 2 - Sloop WWS, nieuwbouw volledig MFC. (totaal 2654 m<sup>2</sup> bvo)

#### Verantwoording extra omzet De Golle

	Doarpskoalle (778 m <sup>2</sup> bvo)	SKF (331 m <sup>2</sup> bvo)	De Golle (1319 m <sup>2</sup> bvo)
<b>Kapitaallasten</b>	(€ 96.303,-)	(€132.832,-)	(€ 205.961,-)
<b>Huisvestingslasten</b>	(€ 93.414,-)	(€ 32.424,-)	(€ 96.944,-)
<b>Niet gebouw gebonden</b>	-	-	-
<b>Directe dekking huisvesting</b>	€ 102.932,-	-	€ 114.974
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>(€ 86.785,-)</b>	<b>(€ 165.256,-)</b>	<b>(€ 187.959,-)</b>

De Golle ziet kansen om de opbrengsten te verhogen. In onderstaande tabel is te zien voor welke exploitatieonderdelen dit gerealiseerd kan worden.

### Opbrengsten De Golle

	Huidige situatie	Scenario 1	Scenario 2
Verhuur zalen	€ 15.000	€ 26.000	€ 26.000
Verhuur - extra kansen inschatting ICS		€ 3.700	€ 3.700
Baropbrengsten - huidig	€ 5.450		
Baropbrengsten - nieuw nav nieuwe huisvesting en inkoopvoordeel		€ 7.022	€ 7.022
Baropbrengsten - extra kansen inschatting ICS (netto winst)		€ 4.000	€ 4.000
Klokuurvergoeding bewegingsonderwijs	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Subsidie gemeente -activiteiten en huisvestingskosten	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000

Het bestuur van De Golle verwacht dat een nieuwe gymzaal, die voldoet aan de hedendaagse eisen, aantrekkelijk zal zijn voor verenigingen om op vaste tijden per week te gaan huren. ICSadviseurs ziet daarbij kansen om nieuwe sporten zoals 'pickleball' een plek te geven in de nieuwe gymzaal. Ook denkt het bestuur van De Golle in algemene zin meer evenementen te kunnen organiseren en zo meer verhuur van zalen te realiseren. Meer verhuur van de zalen zorgt voor meer 'traffic' en daarmee meer horecaomzet. Hierna lichten we de belangrijkste punten toe:

#### Hogere horecaopbrengst

- Gezamenlijke horeca-inkoop levert naar verwachting een voordeel op van 10% op de inkoop.
- Meer activiteiten en verhuur genereert meer horecaomzet.

De Golle ziet ook nog kansen om de horecatarieven te verhogen met 10 tot 20 procent, maar daar is nog geen rekening mee gehouden.

#### Meer opbrengst zaalhuur

- Extra activiteiten leveren € 8.300,- op.

- ICS ziet net als het bestuur van De Golle kansen om door middel van nieuwe sportverenigingen en nieuwe initiatieven de zaal iedere avond 3 uur te verhuren gedurende 40 weken.
- Het gelijktrekken van de zaalhuur met de gangbare huur van BV Sport (van 11 naar 16 euro per uur) zorgt voor meer huuropbrengst uit sport.

## 10. Conclusies en aanbevelingen

### **Volledige nieuwbouw ruimtelijk-functioneel sterk de voorkeur, maar vraagt om extra investering waarvan dekking uitdagend is**

Het nieuwbouwscenario heeft ruimtelijk-functioneel verschillende voordelen ten opzichte van behoud gebouw v.v. WWS. Echter, is deze circa € 2 miljoen duurder. De dekkingsmogelijkheden die kansrijk zijn, zijn in kaart gebracht. Een nog te dekken omvang van respectievelijk € 2.689.000,- en € 4.446.000,- resteert. Mogelijk is een deel hiervan te dekken via leningen, subsidies, crowdfunding of leefbaarheids gelden.

### **Aantal vierkante meters in de ruimtestaat kan compacter voor lagere investeringssom**

Op basis van de opgestelde ruimtestaat ziet ICSadviseurs nog mogelijkheden om het totaal aantal vierkante meters te comprimeren. Met name in de omvang van de gymzaal, in relatie tot de beoogde sportactiviteiten die plaats vinden. Een optimalisatie in de ruimtestaat is reeds gedaan in de multifunctionele (gespreks)ruimtes.

De multifunctionele (sport)ruimte heeft een bredere functie dan alleen bewegingsonderwijs. Momenteel is hiervoor 360 vierkante meters functioneel nuttig oppervlak opgenomen, mede op basis van de afmetingen van de NEVOBO (volleybal). Deze ruimte zou in de praktijk vele malen kleiner kunnen. De Doarpsskoalle heeft een relatief lage normatieve behoefte aan bewegingsonderwijs ( $\pm$  4 klokuren), waardoor de (sport)ruimte overdag veel leeg staat. Door deze ruimte multifunctionele in te richten, kan de bezetting worden vergroot. Met deze keuze kan het aantal vierkante meters voor andere 'multifunctionele' kleiner.

### **Eén wedstrijdveld en één half kunstgrasveld geeft de meeste functionaliteiten voor het totale dorp. Behoud twee wedstrijd velden is begrijpelijk, maar niet noodzakelijk op basis van aantal wedstrijdteams v.v. WWS**

Het willen behouden van twee volwaardige wedstrijd velden is begrijpelijk. Toch ziet ICSadviseurs meer functionaliteiten in één volwaardig wedstrijd veld gras en één half kunstgrasveld. De veldbehoefte zit voornamelijk bij kinderen onder de 12 jaar die nog op een half veld spelen. Ook spelen senioren steeds vaker op een half veld, in categorieën als 35+ en 45+, maar sinds kort ook 7x7 voor 18+.

Met een kunstgrasveld kunnen de teams van v.v. WWS het hele jaar door trainen. Het kunstgras is onderhoudsvriendelijker en kan overdag beter gebruikt worden door de basisschool, zowel in de pauzes, als voor het bewegingsonderwijs. Hiermee voorkomt men discussies over de invloed van de leerlingen op de wedstrijd velden van gras. Voordeel is dat een inpassing op de locatie netter en meer integraal gemaakt kan worden.

### **Eigendom en beheer kleedkamers en kantine onderbrengen bij één partij**

Het advies is om de verantwoordelijkheid voor de buitensport velden bij BV Sport te laten, maar de kleedkamers onderdeel te maken van het eigendom en beheer van het MFC en dus De Golle. Dat versimpelt de eigendoms- en beheerconstructie.

De kantine is momenteel in eigendom en beheer van voetbalvereniging WWS. Voor een succesvol MFC lijkt hiervoor een overkoepelde eigenaar en beheerder de beste optie. Daarin is de uitstraling en cultuur van de voetbalkantine een vereiste, maar zou deze ruimte ook door andere partijen gebruikt kunnen worden, wanneer de voetbal niet actief is. Met een geschikt kassasysteem kunnen zowel De Golle als v.v. WWS hun eigen baropbrengsten inzichtelijk maken.

### **Geïntegreerd Programma van Eisen op basis van beoogde scenario**

Op basis van het opgestelde ruimteprogramma en ruimtelijk concept is een verdere verfijning in een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen te maken, op basis van één van de scenario's. Daarin worden met name de ruimtes voor de Doarpsskoalle nader uitgewerkt en kan een scherper beeld van multifunctionaliteit gecreëerd worden. Mogelijk leidt dat tot een nog efficiënter ruimteprogramma en daarmee lagere investeringskosten.

## 11. Bijlagen

1. Definitie bruto-nuttig verhouding.
2. Ruimtestaat MFC Wirdum.
3. Inventarisatierapport v.v. WWS en De Golle.
4. Financieel overzicht scenario's MFC Wirdum.
5. Memo vrijkomende locaties Wirdum.
6. Subsidiescan MFC Wirdum.
7. Exploitatieoverzicht.

## Bijlage 1 – Definitie bruto/nuttig verhouding

In dit haalbaarheidsonderzoek worden de termen bruto vloeroppervlak ( $m^2$  bvo) en functioneel nuttige oppervlakte ( $m^2$  fno) gehanteerd. Voor de definitie van de bruto vloeroppervlakte wordt verwezen naar de NEN 2580.

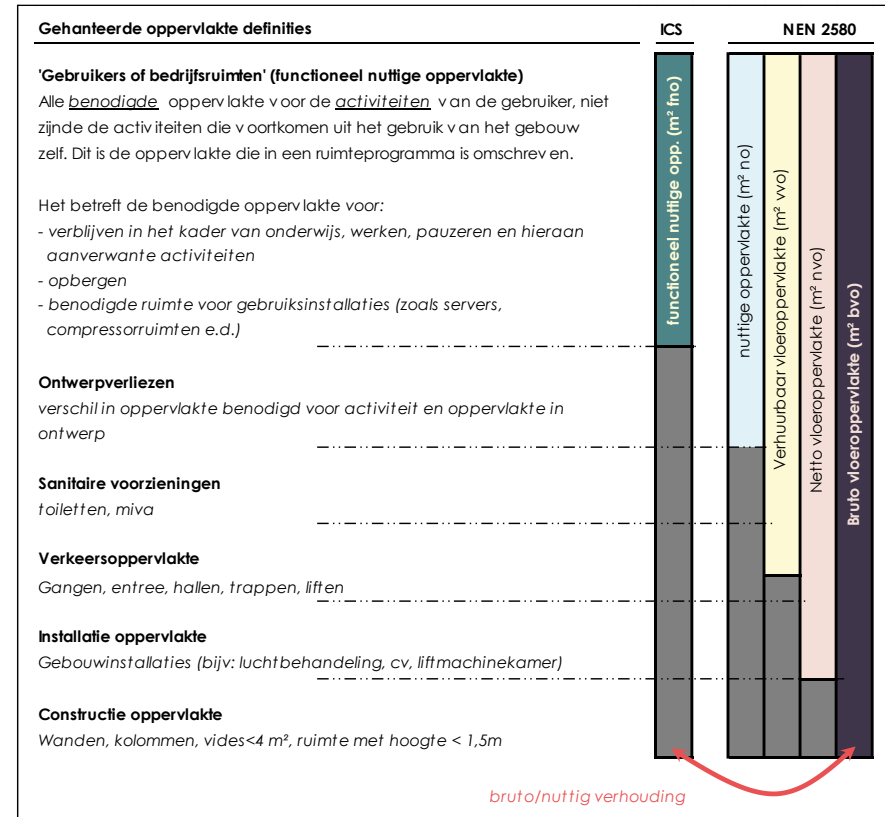
### Bruto vloeroppervlakte ( $m^2$ bvo)

“De bruto-vloeroppervlakte [...] is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die [alle tot het gebouw behorende] [...] ruimten omhullen.”

De bruto vloeroppervlakte omvat dus alle daadwerkelijk gerealiseerde oppervlakte, inclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door constructies, verkeersruimte, technische ruimten, sanitair e.d. Deze oppervlakte is van belang in het kader van de financiering, maar doet nog geen uitspraak over de effectiviteit van de te benutten ruimten. Om die reden wordt ook de term functioneel nuttige oppervlakte gebruikt. De functioneel nuttige oppervlakte is niet gedefinieerd in de NEN 2580. Om verschil in interpretatie te voorkomen, is hiernaast weergegeven hoe de definitie in dit project is gehanteerd.

De bruto/nuttig verhouding definieert de verhouding tussen het functioneel nuttige oppervlakte ( $m^2$  fno) en de bruto vloeroppervlakte ( $m^2$  bvo). Het streven is er op gericht om binnen de kaderstellende bruto vloeroppervlakte zoveel mogelijk nuttige ruimte te genereren. Het functioneel nuttige oppervlak ( $m^2$  fno) uit het ruimteprogramma moet minimaal worden gerealiseerd. De taakstellende bruto/nuttig-verhouding definieert de bovengrens. De opgave is om:

- een compact gebouw met zo kort mogelijke looplijnen te creëren;
- effectieve ruimte ( $m^2$  fno) niet op te laten gaan in niet nuttig te gebruiken ruimte zoals verkeersruimte;
- zoveel mogelijk ruimte (effectief en/of visueel) aan de functioneel nuttige oppervlakte toe te voegen.



# ICS

ADVISEURS

## Colofon

**Datum:** 13 mei 2025  
**Auteurs:** Timon Bulten, Maurice van Delden, Bram Treffers & Rein van Wijngeeren  
**Gereviewd door:** Erwin Veneklaas Slots

info@icsadviseurs.nl  
088 - 235 04 27

