

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek sportvoorziening Bathmen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002387	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-09-2021
Datum	15-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	28-09-2021	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	28-09-2021

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	14-09-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	15-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-09-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-10-01		

Bijlagen

Onderzoeksrapport Haalbaarheidsonderzoek Sportvoorziening Bathmen van M3V

Bijlagen bij onderzoeksrapport M3V

B & W d.d.: 28-09-2021

Besloten wordt:

- Om het scenario 2B (basishal + multifunctionele zaal) als uitgangspunt te nemen op basis van het Haalbaarheidsonderzoek Sportvoorziening Bathmen en de raad hierover te consulteren;
- Het tekort op de investeringslasten op te nemen in de begroting 2022-2025;
- De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen door het investeringsbudget op te nemen in de investeringsplanning (voorportaallijst) en de begroting 2022-2025.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het college informeert de raad over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwe sportvoorziening Bathmen. In januari 2021 is de raad geïnformeerd over het quick scan onderzoek, waarin een aantal scenario's voor de sportvoorziening is verfijnd op basis van een quick scan onderzoek naar het uitgangspunt van de gemeente (1-op-1 vervanging van De Uutvlog) en van het adviesrapport van de initiatiefgroep sport Bathmen (februari 2020). Zie hiervoor de raadsmededeling 2021-000045.

In het verdiepende haalbaarheidsonderzoek is onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige bezetting, het ruimtebeslag en de behoeften van het dorp (ook voor wat betreft zelfwerkzaamheid). Uit dit onderzoek is opnieuw gebleken dat het uitgangspunt van 1-op-1 vervanging van de Uutvlog niet voldoet voor wat betreft capaciteit op basis van de huidige bezetting en de autonome groei van Bathmen. M3V heeft hierover gesproken met de verenigingen en de initiatiefgroep sport Bathmen en de scenario's vertaald naar een programma van eisen en een financieel overzicht.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek sportvoorziening Bathmen kan een volgende stap gezet worden naar de ontwerpfase om uiteindelijk te komen tot de realisatie van de nieuwe sporthal in 2025. De raad besluit uiteraard over de beschikbare middelen voor de realisatie van de sporthal op basis van het gewenste scenario. Omdat de huidige middelen (bedoeld voor de 1-op-1 vervanging op de huidige locatie) niet voldoende zijn om de investeringslasten te dekken, wordt het investeringstekort meegenomen in de begroting 2022-2025.

Om het project niet onnodig te laten vertragen (beoogde oplevering van de sporthal in 2025) besluit het college door te gaan met de ontwerpfase op basis van scenario 2B: deelbare sporthal met multifunctionele zaal en kantine op een locatie nabij ABS voetbal. Het college ziet dit scenario als meest toekomstbestendig en tegemoetkomend aan de wensen en ambities van Bathmen en met mogelijkheden voor uitbreiding. Het scenario 3 waar de initiatiefgroep vanuit is gegaan, gaat voor het college te ver (in omvang en complexiteit), waardoor dit scenario financieel niet haalbaar is en niet binnen het gemeentelijk beleid past. De raad wordt geconsulteerd over het besluit van het college om de vervolgfase in te gaan met scenario 2B.

Kader

- Concept Beleidskader Samen sporten maakt sterk 2020-2030
- Ambitiedocument Wonen en Voorzieningen (2021)
- Voorjaarsnota 2021 en meerjarenbegroting 2022-2026

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Het college wil de voortgang van de noodzakelijke vervanging van de sporthal niet vertragen en daarom nu een principebesluit nemen over het gewenste scenario voor de sporthal Bathmen; de raad wordt gevraagd om het college hierbij te consulteren.
- Wanneer we wachten op een raadsbesluit over het gewenste scenario en om hiervoor de middelen beschikbaar te stellen, betekent dit een aanzienlijke vertraging (tot begrotingsbehandeling 2022); het risico van een aanzienlijke vertraging wil het college niet nemen vanwege de noodzaak en urgentie van vervanging van sporthal De Uutvlog die al geruime tijd niet meer voldoet.
- Met dit principebesluit is nog steeds sprake van een formeel raadsbesluit in 2022, maar kan na dit

raadsbesluit dan ook onmiddellijk worden gestart met de aanbesteding en realisatie van de sporthal.

- Het huidige uitgangspunt in de begroting van 1-op-1 vervanging van de sporthal De Uutvlog is niet toekomstbestendig en voldoet ook niet op basis van de huidige bezetting en de autonome groei.
- Gegeven dat de huidige sporthal vervangen moet worden (technisch en functioneel verouderd) maakt het nemen van een principebesluit voor het gewenste scenario het mogelijk dat gestart kan worden met de voorbereiding van de aanbesteding en het ontwerpproces. Dit voorkomt vertraging.
- Er is een degelijk haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door het expert bureau M3V waarbij het adviesrapport van de initiatiefgroep sport Bathmen als uitgangspunt is meegenomen, de verschillende scenario's in beeld zijn gebracht en de financiële, ruimtelijke en technische aspecten zijn onderbouwd en verwerkt in een programma van eisen en een businesscase per scenario; daarmee is er voldoende vertrouwen in een succesvol resultaat wanneer scenario 2B wordt uitgewerkt.
- Het college stelt vast dat scenario 2B het beste de ambities van de gemeente en die van het dorp met elkaar verbindt, waarbij voldoende ruimte is voor sportactiviteiten, het realiseren van het sportbeleid waaronder onze ambities om sport meer te centraliseren en het verenigingsleven (incl. ontmoeting) te versterken en in zijn opzet ook ruimte biedt voor toekomstige ontwikkelingen.
- De aanpak past binnen de omgevingsvisie om initiatieven te laten ontstaan vanuit stad / dorp en om op basis daarvan te kijken hoe we dit kunnen verenigen met gemeentelijk beleid en begroting; scenario 2B lijkt in de afweging van de verschillende belangen het meest wenselijke scenario.

Tegen:

- Het rapport laat zien dat we een tekort op de begroting hebben om een nieuwe sporthal in Bathmen te kunnen realiseren; de raad heeft geen gelegenheid gehad om hierover in gesprek te gaan met het college en kan nu ook geen besluit nemen;
- De raad is bevoegd om een besluit te nemen over het scenario voor de nieuwe sporthal, dat aansluit op de gemeentelijke begroting en dat tegemoet komt aan de wensen en ambities van Bathmen. De raad kan nu alleen geconsulteerd worden.

Extern draagvlak (partners)

De initiatiefgroep is nauw betrokken geweest bij het onderzoek van M3V. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau zijn op cruciale momenten overleggen geweest, waarbij de initiatiefgroep de gelegenheid heeft gekregen om te reageren op de bevindingen. Zo heeft in een bestuurlijk overleg de wethouder aangegeven dat het niet gelukt is om bij de Voorjaarsnota voldoende middelen beschikbaar te maken voor de sporthal. Over de keuze van scenario 2B moeten nog gesprekken plaatsvinden met de initiatiefgroep en het dorp. Het gesprek met het dorp zal in oktober plaatsvinden. Het dorp is wel meegenomen in het onderzoek en de enquête over de wensen en behoeften, maar ook over de vrijwilligersinzet voor de beoogde nieuwe sporthal.

In de eerdere Quick Scan is Park Bathmen meegenomen als mogelijke locatie in één van de scenario's. Het particuliere tennispark zou een geschikte locatie zijn voor een multifunctionele zaal naast de sporthal op het centrale deel van de sportvelden. Dat scenario leek ook aan te sluiten bij een mogelijke uitbreiding die Park Bathmen zelf zou gaan doen. Later bleek de uitbreiding door de eigenaar zelf niet meer aan de orde en is dit scenario afgefallen, mede als gevolg van financiële en ruimtelijke belemmeringen. Dit scenario kan overigens ook op weinig draagvlak bij het dorp rekenen.

Financiële consequenties

Scenario 2B gaat uit van een investering van €11,3 miljoen (inclusief stijgende bouwkosten en inflatiecorrectie). De begroting gaat uit van oorspronkelijk €6,2 miljoen inclusief BTW o.b.v. 1-op-1 vervanging van De Uutvlog.

Daarmee is er een tekort van €5,1 miljoen aan investeringslasten. Zie p.29 voor overzicht exploitatietekort incl. kapitaallasten. In deze berekening is rekening gehouden met de sloop en herbouw van de buitenkleedkamers van ABS Bathmen. Deze bevinden zich op het plangebied van de nieuwe sporthal.

Aanpak/uitvoering

Op basis van het principebesluit van het college over scenario 2B wordt een vervolgstap gemaakt naar de ontwerpfase. Ook in deze fase zal de initiatiefgroep en het dorp betrokken blijven.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Haalbaarheidsonderzoek sportvoorziening Bathmen

Mededelingennr	2021-002387	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	28 september 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het college informeert de raad over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwe sportvoorziening Bathmen. In januari 2021 is de raad geïnformeerd over het quick scan onderzoek, waarin een aantal scenario's voor de sportvoorziening is verfijnd op basis van een quick scan onderzoek naar het uitgangspunt van de gemeente (1-op-1 vervanging van De Uutvlog) en van het adviesrapport van de initiatiefgroep sport Bathmen (februari 2020). Zie hiervoor de raadsmededeling 2021-000045.

In het verdiepende haalbaarheidsonderzoek is onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige bezetting, het ruimtebeslag en de behoeften van het dorp (ook voor wat betreft zelfwerkzaamheid). Uit dit onderzoek is opnieuw gebleken dat het uitgangspunt van 1-op-1 vervanging van de Uutvlog niet voldoet voor wat betreft capaciteit op basis van de huidige bezetting en de autonome groei van Bathmen. M3V heeft hierover gesproken met de verenigingen en de initiatiefgroep sport Bathmen en de scenario's vertaald naar een programma van eisen en een financieel overzicht.

2. Kader

- Concept Beleidskader Samen sporten maakt sterk 2020-2030
- Ambitiedocument Wonen en Voorzieningen (2021)
- Voorjaarsnota 2021 en meerjarenbegroting 2022-2026

3. Kern van de boodschap

Het college heeft de voorkeur om het scenario van een basishal inclusief multifunctionele zaal (scenario 2B) uit het Haalbaarheidsonderzoek Sportvoorziening Bathmen als uitgangspunt te nemen voor de vervolgfase ten behoeve van de realisatie van de sporthal in Bathmen in 2025. Om geen vertraging op te lopen in het project wil het college verder naar de ontwerpfase en vraagt het college de raad ter consultatie over de keuze voor scenario 2B. De noodzaak en urgentie voor de realisatie van een nieuwe sporthal in Bathmen is groot.

Het college realiseert zich dat met zij met de keuze voor een scenario voor de nieuwe sporthal vooruit loopt op de raadsbehandeling. De raad is uiteraard bevoegd om een besluit te nemen over het scenario en over het beschikbaar stellen van voldoende middelen en dit vast te stellen bij de begrotingscyclus. De huidige begroting laat namelijk een tekort zien van €5,1 miljoen op basis van de gereserveerde middelen en het voorkeursscenario 2B. Het college heeft het investeringstekort meegenomen in de begroting 2022-2025.

4. Nadere toelichting

In januari 2021 is het eindrapport van de Quick Scan opgeleverd waarin het onderzoek van de initiatiefgroep sport Bathmen op zijn inhoudelijke waarde is beoordeeld en aan de hand van een aantal scenario's een voorstel is gedaan voor de verfijning van deze scenario's.

Om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige knelpunten en sportbehoeften is een breed onderzoek uitgevoerd onder de verenigingen en inwoners van Bathmen. Deze uitkomsten zijn geanalyseerd en vertaald naar scenario's.

Een eerste verdiepingsslag betreft de omvang van de te realiseren sportvoorziening versus de benodigde zaalvloer capaciteit aan de hand van verenigingsbehoeften. De focus was in eerste instantie de vervanging van De Uutvlog, vervolgens is naar de mogelijkheden van verplaatsing van sport- en bewegingsactiviteiten gekeken vanuit de gymzaal naar sportpark Looënk, in lijn met de ambitie van de initiatiefgroep.

Onderdeel van de ambitie van de initiatiefgroep is het combineren van binnen- en buitensport dat mogelijk wordt door verplaatsing van de sporthal naar het hart van Park Looënk, bij ABS Voetbal.

De 1-op-1 vervanging van De Uutvlog was het oorspronkelijke uitgangspunt van de gemeente. Dit scenario is afgefallen, omdat is gebleken dat de sporthal ook op basis van de huidige capaciteitsbehoefte (zonder rekening te houden met autonome demografische ontwikkelingen) te krap bemeten is.

Scenario 1: vervanging van De Uutvlog met extra trainingscapaciteit door vergroten zaalvloer + mogelijkheden voor de zaal in twee delen te delen op de locatie bij ABS Voetbal = basishal (Stichtingskosten 10,3 miljoen)

Scenario 2:

2A = basishal + extra zaaldeel (Stichtingskosten 11,9 miljoen)

2B = basishal + multifunctionele zaal (Stichtingskosten 11,3 miljoen)

Scenario 3:

3A = basishal + extra zaaldeel + ABS Voetbal (Stichtingskosten 13,3 miljoen)

3B = basishal + multifunctionele zaal + ABS Voetbal (Stichtingskosten 12,5 miljoen)

3C = basishal + extra zaaldeel + multifunctionele zaal + ABS Voetbal (Stichtingskosten 14,7 miljoen)

In scenario 1 wordt uitgegaan van de benodigde zaalruimte om de bezetting en de huidige groei van de sportverenigingen op te vangen. Daarmee voldoet de basishal aan de eisen en behoeften van nu met enige lucht voor groei.

In scenario 2 zit meer ruimte voor groei, gezien de verwachte groei van het dorp biedt dit scenario meer mogelijkheden. Daarmee is het nog een keuze om voor een extra zaaldeel te gaan of een multifunctionele zaal. Het voordeel van een extra zaaldeel is dat er meer ruimte is voor de verenigingen. Het voordeel van een multifunctionele zaal is dat er meer ruimte is voor kleinschaliger sportactiviteiten, zoals judo, jazzdans en ouderenbeweging die nu deels in de gymzaal plaatsvinden. Daarbij kan de multifunctionele zaal, als deze aan de kantine wordt gesitueerd, gebruikt worden voor het vergroten van de kantine en als VIP-ruimte bij evenementen (en daarmee bijdragen aan de beoogde bredere maatschappelijke betekenis van de voorziening). Mocht het in de toekomst wenselijk zijn, dan kan daarmee de gymzaal op het Meesterspad op termijn worden afgestoten.

Scenario 3 is de voorkeursvariant van het dorp. Deze variant gaat uit van én een extra zaaldeel én een multifunctionele zaal. Tevens is tijdens het onderzoek aangegeven dat ABS Voetbal haar kantine en bestuurshuis wil integreren in de nieuwe sporthal voor een optimale verbinding tussen binnen- en buitensport. Deze variant biedt een overmaat aan ruimte om conform ambitie maximaal te groeien en ontmoetingsactiviteiten te organiseren. In dit scenario zijn de gevolgen voor eigendom en beheer situatie (nu bij ABS voor de gebouwen) nog niet goed te overzien en zijn de investeringslasten maximaal.

Zie hoofdstuk 3 voor een uitgebreide en passende toelichting op de scenario's.

Het college ziet scenario 2B als meest wenselijke scenario, omdat het aan alle eisen en ambities voldoet en genoeg ruimte biedt voor groei (zonder het risico op leegstand). Een multifunctionele zaal heeft de voorkeur, omdat het goed past in nieuwe ontwikkelingen (meer kleinschalig/ individueel) in de sport en ruimte biedt voor ontmoeting wanneer het ontwerp deze zaal op gelijke hoogte situeert als de kantine.

Op 22 september jl. heeft de wethouder gesproken met de initiatiefgroep en het principebesluit van het college toegelicht.

Stedenbouwkundig onderzoek op de locatie heeft aangetoond dat er door verplaatsing van de sporthal ruimte ontstaat voor herontwikkeling van woningbouw. Afhankelijk van het ruimtebeslag (laadcapaciteit) en voorkeur voor woningbouwprogramma biedt dit kansen om een deel van het investeringstekort van de sporthal te dekken vanuit de opbrengst van woningbouw. Het bedrag dat hiervoor vrijkomt is nog moeilijk vast te stellen. Keuzes hierin zullen in overleg met het dorp en in afstemming met het project Wonen & Voorzieningen plaatsvinden.



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3	5. Stedenbouwkundig onderzoek	21
2. Analyse te realiseren voorziening	5	5.1. Uitgangspunten locatie	21
2.1. Behoeftenonderzoek	5	6. Financiën	26
2.2. Uitwerking ruimtebehoefte	6	6.1. Kosten eenmalig en jaarlijks	26
2.2.1. Vergroten capaciteit sporthal	8	6.2. Jaarlijkse inkomsten en potentiële eenmalige dekking	28
2.2.2. Capaciteit deelbare sporthal + extra zaaldeel/ multifunctionele zaal	8	Bijlagen (separaat bijgevoegd)	32
2.2.3. Concentreren binnen- en buitensport Park Looënk	10		
3. Uitwerking scenario's	11		
3.1. De beschouwde scenario's	11		
3.2. Scenario's die niet nader worden uitgewerkt	11		
3.3. Verdiepingsonderzoek scenario's	14		
4. Programma van Eisen	15		
4.1. Concept en ambitie	15		
4.2. Toelichting functionaliteiten per ruimte	15		
4.3. Beheer en exploitatie	20		

1. INLEIDING

Bathmen – kern met ambitieuze en gedreven inwoners

Bathmen is een kleine kern (5.822 inwoners d.d. 2020) met een hechte en betrokken gemeenschap. De inwoners van Bathmen hebben de ambitie om het dorp leefbaar, gezond en vitaal te houden. Daarom hebben de inwoners zich op meerdere manieren georganiseerd in werkgroepen. Zo nemen zij de regie om met elkaar sturing te geven aan de ontwikkeling van hun dorp. Dit hebben zij vastgelegd in 'Dorpsvisie Bathmen – *samen maken we de toekomst!*' als overkoepelde visie/ kader.

Centraliseren van binnen- en buitensport

Onderdeel van deze Dorpsvisie is het Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen. De werkgroep hiervan (ook wel: initiatiefgroep) heeft in februari 2020 het door hun opgestelde Adviesrapport aan de gemeente Deventer gepresenteerd. De initiatiefgroep heeft onderzoek gedaan naar de sport- en beweegbehoefte in het dorp en welke toekomstbestendige mogelijkheden er zijn voor het centraliseren van binnen- en buitensport (als onderdeel van het lokaal sportbeleid van de gemeente Deventer). Het uitgangspunt van hun onderzoek is dat nieuwbouw van de verouderde sporthal De Uutvlog en herinrichting van het sportpark een belangrijke impuls kan geven aan vitaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en toegankelijkheid van de kern Bathmen.

Een ambitie van de dorpsbewoners en ingebracht via de Initiatiefgroep, maar die inhoudelijk ook kan rekenen op een breed draagvlak bij de gemeente Deventer. Een ambitie die bepalend is voor de opzet van die nieuwbouw, die dus meer inhoudt dan alleen het vervangen van de bestaande sporthal op de bestaande

locatie. De Initiatiefgroep heeft haar visie op de daarvoor benodigde opzet en extra voorzieningen op heldere wijze verwoord in hun Adviesrapport.

Beleidskader “samen sporten maakt sterk”

In september 2020 is ook het concept beleidskader ‘Samen sporten maakt sterk 2020-2030’ vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het beleidskader is de basis van het Sportbeleid. Doel van dit sportbeleid is te komen tot een beleid waarmee de gemeente sporten en bewegen voor alle leeftijden stimuleert en een gemeentelijk gedragen beleid voor een gelijke behandeling van alle sportverenigingen in Deventer. Naar verwachting wordt het Sportbeleid eind 2021 definitief gemaakt. Sporten is ook als middel – bewegen - opgenomen in het Gezondheidsbeleid van de gemeente Deventer. Het Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen sluit dus goed aan bij het gemeentelijke beleid.

Visie en uitgangspunten Initiatiefgroep

Uit notitie Initiatiefgroep mei 2021

Alle basis activiteiten op het multifunctionele sportpark zijn sport gerelateerd. Het moet een uitnodigende accommodatie zijn om te gaan sporten. Dat geldt voor alle sport gerelateerde verenigingen, individuele sporters en de daaraan gerelateerde facilitaire voorzieningen.

Verenigingen, de Bathmense saamhorigheid en individuele initiatieven zorgen voor een constante stroom van activiteiten. Een multifunctioneel sportpark draagt er aan bij deze initiatieven te steunen. Door deze initiatieven te steunen waarborgen we continuïteit van het verenigingsleven en van sportvoorzieningen in het algemeen.

Deze visie sluit aan op de uitgangspunten van de Projectgroep Sportvoorzieningen Bathmen zoals we die benoemd hebben. Continuïteit is een belangrijk aspect, zie onderstaand de uitgangspunten die we benoemd hebben:

- *centralisatie van sportvoorzieningen;*
- *sport moet betaalbaar zijn en blijven;*
- *continuïteit van de sportvoorzieningen moet gewaarborgd worden;*
- *verenigingen moeten autonoom kunnen opereren;*
- *het moet een motivatie voor vrijwilligers zijn zich in te zetten.*

QuickScan Sportvoorzieningen

In januari 2021 is het eindrapport opgeleverd van de Quick Scan (uitgevoerd door M3V) waarin het onderzoek van de Initiatiefgroep op zijn inhoudelijke waarde is beoordeeld en aan de hand van een aantal onderzochte hoofdsenario's een voorstel is gedaan voor de definitief te onderzoeken varianten met een aantal generieke en specifieke onderzoeksvragen, zie bijlage A. Voorliggend rapport betreft dit vervolgonderzoek.

Aanpak

Om inzicht te krijgen in de huidige knelpunten en sportbehoeften is een breed onderzoek uitgevoerd onder de verenigingen en inwoners van Bathmen (Hoofdstuk 2). Deze uitkomsten zijn geanalyseerd en vertaald naar scenario's (Hoofdstuk 3).

Deze scenario's zijn op de volgende thema's nader onderzocht:

- Inhoudelijk en ruimtelijk (Hoofdstuk 4)
- Stedenbouwkundig (Hoofdstuk 5)
- Financieel (Hoofdstuk 6)

2. ANALYSE TE REALISEREN

VOORZIENING

2.1. BEHOEFTEONDERZOEK

Een eerste verdiepingsslag betreft de omvang van de te realiseren sportvoorziening (sportvloer) versus de vanuit de verenigingsbehoeften af te leiden benodigde zaalvloercapaciteit. Voor deze verdieping op de Quick Scan zijn de verenigingen en bewoners van Bathmen geconsulteerd via een online vragenlijst voor een behoeftenonderzoek. Met de scholen en de eigenaar van Park Bathmen is een persoonlijk interview gehouden. Naar aanleiding/verdieping van de antwoorden op de vragenlijst zijn ook nog de verenigingen geïnterviewd.

De ontwikkeling van de sportvoorziening leeft! De respons van de vragenlijsten was zowel bij de inwoners als bij de verenigingen hoog:

- Inwoners: 214 ingevulde vragenlijsten;
- Verenigingen: 13 ingevulde vragenlijsten (= 100%).

NB: Een uitgebreide uitwerking van de resultaten per doelgroep is uitgewerkt in een Bijlage B.

Doelstellingen en conclusies van dit onderzoek zijn (hoofdvragen):

- 1. Inzicht krijgen in de sport- en beweegbehoeften van de verenigingen. Denk hierbij ook aan verwachte groei/ krimp, visie en ontwikkelingen, trainingsbehoefte en wedstrijdbehoefte.**

Van de verenigingen die in de toekomst gebruik gaan maken van de nieuwe sportvoorziening verwachten ABS Volleybal, ABS Gymnastiek en jazzdance en ABS Handbal een groei van het ledenaantal. ABS Badminton en SIVO

Sport instuif voor ouderen verwachten een stabilisatie van het ledenaantal en Handbalvereniging Lettele verwacht een lichte daling van het aantal leden.

ABS Handbal geeft ook de behoefte aan om teams vaker te laten trainen (2x i.p.v. 1x) en heeft behoefte aan ruimte/ tijd voor warmlopen voor wedstrijden.

- 2. Verkenning kansen en synergievoordelen bij centralisatie van sportvoorzieningen.**

De volgende kansen en voordelen zijn benoemd in de vragenlijst:

- Plek voor ontmoeting door het delen van kantine;
- Betere faciliteiten;
- Meer spel- en trainingsmogelijkheden

- 3. Verkenning mate en type inzet t.b.v. zelfwerkzaamheid realisatie sportvoorziening.**

Zowel een deel van de inwoners als de verenigingen geven aan dat zij bereid zijn om bij te dragen aan de ontwikkeling en/of bouw van de nieuwe sportvoorziening en/ of het verrijken van de omgeving.

- 4. Verkenning concrete kansen en mogelijkheden voor inzet beheer en exploitatiefase sportvoorziening.**

De verenigingen die gebruik maken van de sportvoorziening zijn zeker bereid om zich in (enige mate) in te zetten voor de beheer- en exploitatiefase. Op dit moment wordt hiervoor ook een beroep gedaan op vrijwilligers binnen de vereniging. De verwachting is dat dat zo blijft. En ook

enkele inwoners hebben aangegeven dat ze bereid zijn om mee te helpen bij (met name) incidentele activiteiten.

5. Verkenning visie op toekomstige ontwikkelingen in relatie tot de nieuwe sportvoorziening.

De belangrijkste ontwikkelingen in relatie tot de nieuwe sportvoorziening zijn:

- Aandacht voor welzijn en gezondheid;
- Het elkaar kunnen ontmoeten in een daartoe geschikte en beschikbare ruimte;
- Meer bewegen voor ouderen.

6. Verkennen behoefte voor bredere functie van voorziening.

Met verbreding wordt bedoeld dat de sportvoorziening een verrijking moet zijn voor die disciplines die een relatie hebben met sport. Daarbij wordt er over de grenzen van de verenigingen heen gekeken. Zo zien de verenigingen meerwaarde voor bijvoorbeeld een fysiotherapeut en een BSO Sport die van ruimten in de sportvoorziening en de directe omgeving gebruik maken.

2.2. UITWERKING RUIMTEBEHOEFTE

De eerste contouren voor de ruimtebehoefte van de sportvoorziening zijn uitgewerkt op basis van de:

- A. Huidige roosters per sportvoorziening;
- B. Resultaten uit de vragenlijst;
- C. Gesprekken met de verenigingen;
- D. Reflectie met de initiatiefgroep.

Naar aanleiding van de analyse van bovenstaande onderwerpen zijn de volgende conclusies te trekken:

De Uutvlog

- **Overdag is er een overcapaciteit t.o.v. het gebruik voor onderwijs en de ouderensport (Sivo)**

De verwachte sportbehoefte voor onderwijs van 28 uur en 2 uur voor Sivo (= 30 uur) betekent dat in een nieuwe situatie met 2 zaaldelen er overdag een ruime capaciteit beschikbaar (50 uur) is.

Er is overdag dus ruimschoots ruimte voor ambities van de Initiatiefgroep, zoals een sport-BSO, paramedische beweeg- en sportactiviteiten en extra sportactiviteiten voor specifieke doelgroepen, zoals jeugd en ouderen.

- **Uitgaand van de huidige roostertijden van 16:00 tot 23:00 uur is de huidige sporthal voor 90% bezet.**

Dit betekent dat er te weinig lucht in de roosters zit voor groei van het aantal teams, danwel het inplannen van een extra training. Daarnaast hebben de verenigingen aangegeven dat zij naar roostertijden van 17:00 – 22:00 uur willen, omdat het:

- lastig is aan trainers te komen vóór 17.00 uur;

- sporten tot 23:00 uur voor hen niet wenselijk is in verband met nachtrust doordeweeks.

Met de huidige bezetting is dat niet mogelijk. Ook uitbreiding van het aantal keer sporten in de week en/of uitbreiding van de sporttak is niet mogelijk.

Op vrijdagavond zijn er om de week wedstrijden voor ABS Volleybal en om de andere week trainingen voor ABS Volleybal.

- **In de weekenden ervaren de verenigingen soms ook krapte; Op basis van de ruimere roostertijden (9:00 – 22.00 uur) is er echter voldoende capaciteit voor wedstrijden.**

De verenigingen wijken incidenteel uit voor wedstrijden naar doordeweeks (gaat dan ten koste van trainingsmomenten). In het weekend zijn er wedstrijden; op zondagochtend traint een groep recreanten zaalvoetbal.

Warm lopen

Een belangrijke voorbereiding voor de wedstrijden bij handbal is het warm lopen. Op dit moment wordt er in de gangen warm gelopen en/of wordt er extra tijd gereserveerd tussen de wedstrijden.

- **De gymzaal aan het Meesterspad kent een overcapaciteit, zowel overdag als s avonds. In de weekenden staat de gymzaal leeg.**
- **Gebruikers De Uutvlog: De beoogde groei van het dorp zal leiden tot een extra sportbehoefte bij ABS Handbal en ABS Volleybal in de komende 10 jaar**

ABS Handbal verwacht dat het ledenaantal toeneemt met 25%, vanwege de toenemende populariteit, met name het dameshandbal en de groei van het dorp.

ABS Volleybal verwacht dat het ledenaantal toeneemt met 10%.

Tevens geeft ABS Handbal aan dat zij de trainingsintensiteit willen verhogen, wat ook een extra druk legt op de zaalcapaciteit. De overige verenigingen geven aan dat zij verwachten dat hun ledenaantal gelijk blijft.

- **Gebruikers gymzaal Meesterspad: De beoogde groei van het dorp zal leiden tot een extra sportbehoefte bij ABS gymnastiek en jazzdance in de komende 10 jaar**

ABS Gymnastiek en Jazzdance verwacht dat het ledenaantal toeneemt met 30% in verband met toenemende populariteit van de sport en de groei van het dorp.

Zie bijlage C voor de analyse van de behoefte aan zaalcapaciteit. Op basis van bovenstaande opsomming is onderzocht op welke wijze er tegemoet gekomen kan worden aan de huidige en toekomstige sport- en beweegbehoefte van de inwoners van Bathmen. Met andere woorden: er is nu sprake van een te hoge bezetting van de Uutvlog; welke mogelijkheden zijn er voor het vergroten van de capaciteit? De focus betreft in eerste instantie de vervanging van De Uutvlog, vervolgens wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn als de sport- en beweegactiviteiten van de gymzaal ook naar het sportpark Looënk worden verplaatst, in lijn met de ambitie van de initiatiefgroep.

2.2.1 VERGROTEN CAPACITEIT SPORTHAL

Het gemeentelijke uitgangspunt was oorspronkelijk een 1-op-1 vervanging van de huidige sporthal De Uutvlog. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat een 1-op-1 vervanging van de Uutvlog leidt tot een passende sporthal qua wedstrijdnormen van de hoofdgebruikers, maar dat deze te weinig capaciteit heeft voor de huidige programmering van de trainingen en wedstrijden.

Een grotere sporthal komt tegemoet aan de behoefte aan meer capaciteit. In voorliggend haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van een sporthal met een omvang van 28 x 48 m²; 7 m hoogte.

Voor het vergroten van de capaciteit en het realiseren van meer flexibiliteit is de zaal deelbaar in 2 zaaldelen, welke gescheiden worden door een kwalitatief hoogwaardige akoestische scheidingswand, zodat gelijktijdig gebruik van beide zaaldelen door verschillende doelgroepen mogelijk is. Hierdoor wordt de trainingscapaciteit in de avonden (daar waar de hoogste druk zit op de planning) aanzienlijk vergroot.

Bij het gebruik van de halve sporthal = 1 zaaldeel zijn er:

- 1/2 combiveld voor handbal a 20 x 24 m²;
- 2 volleybalvelden à 9 x 18 m²;
- 3 badmintonvelden à 6,10 x 13,40 m.

Bij gebruik van een hele sporthal zijn er:

- 1 combiveld voor handbal a 20 x 40 m²;
 - 2 trainingsvelden voor handbal van 20 x 24 meter
- 4 volleybalvelden à 9 x 18 m²;
- 9 badmintonvelden à 6,10 x 13,40 m.

Bij de afmeting van de sporthal-vloer is rekening gehouden met de voor wedstrijden vereiste reglementaire uitlopen en opstelplaatsen rondom de velden.

Voor de hoofdgebruiker ABS Handbal geldt dat een handbalteam voor de trainingen van wedstrijd- en spelvaardigheden in één zaaldeel (halve sporthal) van 24 x 28 m² kan gebruiken. Daarnaast zullen enkele teams ook op een volledig combiveld trainen en dus gebruik maken van de volledige sporthal op trainingsavonden.

2.2.2 CAPACITEIT DEELBARE SPORTHAL + EXTRA ZAALDEEL/ MULTIFUNCTIONELE ZAAL

De kern Bathmen zal de komende 10-15 jaar groeien. Daarnaast is de gymzaal op het Meesterspad technisch en functioneel verouderd. (Op termijn) kan deze gymzaal worden afgestoten. Dit betekent dat de sportbehoefte van de verenigingen zal toenemen en enkel een basishal van 28 x 48 m² het sportprogramma van de verenigingen onvoldoende dekt. Extra capaciteit middels een extra zaaldeel of een multifunctionele zaal is op termijn noodzakelijk.

De keuze voor een extra zaaldeel of multifunctionele zaal is afhankelijk van de focus. De verschillende zalen komen primair aan bepaalde doelgroepen

(verenigingen of groepslessen) tegemoet. In onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen uiteengezet.

Optie extra zaaldeel 16 x 28 m2, h 7 m

De verenigingen ABS Handbal en ABS Volleybal hebben in de vragenlijst aangegeven hoeveel zij verwachten te groeien de komende 10 jaar. Daarnaast is tijdens de interviews ook aangegeven dat er naast de verwachte groei ook behoefte is om met een aantal teams vaker te trainen per week. Dit betekent een toename in gebruik van de sportvoorziening van 4,5 uur – 8 uur, zie voor onderbouwing bijlage C. Uitbreiding van de sporthal is in deze situatie aan te bevelen, met één zaaldeel.

Mogelijkheden voor judo, ABS jazzdance en gymnastiek bij extra zaaldeel

Judo, gymnastiek en jazzdance kunnen ook gebruik maken van deze zaal indien de inventaris aansluit bij deze gebruikers. Denk hierbij aan opbergruimte voor de judomatten, goede geluidsinstallatie en een inklapbare spiegel.

Optie multifunctionele zaal 16 x 16 m2, h 3,5 m

Indien de gymzaal op het Meesterspad wordt afgestoten dan geven de huidige gebruikers aan de voorkeur te geven aan een multifunctionele zaal, vanwege de aard van de activiteiten. ABS Jazzdance en gymnastiek biedt verschillende stijlen voor dans en bewegen aan. Ook yoga is onderdeel van hun aanbod. Zij geven de voorkeur aan een kleinschaligere ruimte met een spiegelwand en geluidsinstallatie (multifunctionele zaal). Daarnaast kunnen de activiteiten van ABS judo (ook gebruiker van het Meesterspad) kunnen goed uitgeoefend

worden in een multifunctionele zaal. Bij ABS judo is het hebben van judomatten en een berging daarvoor het meest van belang.

Groei ABS Dans en gymnastiek

Op dit moment huurt ABS Dans en gymnastiek 20 uur de gymzaal op de Meesterspad. Het aantal uur huur kan in de nieuwe situatie gelijk blijven wanneer de gemiddelde groepsgrootte van 16 leden¹ worden aangehouden (de groepen bestaan nu uit gemiddeld 10-12 personen).

Daarnaast is er overdag voldoende beschikbaarheid voor activiteiten als yoga, kinderdansles, ouder-kind gymnastiek en dansen voor ouderen. Dat geeft mogelijkheden voor een betere bezetting overdag.

Optie: Extra kwaliteit multifunctionele zaal

Wanneer de multifunctionele zaal op de eerste verdieping, aansluitend aan de kantine wordt gesitueerd, met zicht op de sporthal kan deze ook ingezet worden als VIP-ruimte. Ook is het mogelijk om deze ruimte bij de kantine te betrekken middels een flexibele wand voor evenementen.

Mogelijkheden verenigingen extra multifunctionele zaal

Door de zaal uit te rusten met vloerpotten, belijning en een doeltje kan deze ook gebruikt worden door de verenigingen voor conditie- en krachttraining. De pupillen van ABS Handbal kunnen er trainen. Bij wedstrijden kan deze zaal ook benut worden voor warmlopen.

¹ Beoogde gemiddelde groepsgrootte uit behoeftenonderzoek

	A1 Zaaldeel 16 x 28 m2	A2 mf zaal 16 x 16 m2
Omvang	448 m2; hoogte 7 meter	256 m2; hoogte 3,5 meter
Type voer	Vlakelastisch	Puntelastisch
Primaire functie	Balsport en gymnastiek	Gymnastiek, judo en dans
Multifunctionaliteit	-	Bij koppelen aan kantine, inzet voor vergroten kantine en inzet VIP-ruimte bij evenementen

Tabel: Kenmerken extra zaaldeel en multifunctionele zaal

2.2.3 CONCENTREREN BINNEN- EN BUITENSPORT PARK LOOËNK

Onderdeel van de ambitie van het dorpsinitiatief is het combineren van de binnen- en buitensport. Door de nieuwe sportvoorziening te verplaatsen naar het hart van Park Looënk, kan dankzij de kortere afstanden tussen ABS Voetbal en de verenigingen een nieuwe dynamiek ontstaan.

Daarnaast heeft ABS Voetbal aangegeven dat zij welwillend tegenover integratie in de nieuwe sportvoorziening staan, en daarmee de kantine en het bestuurshuis afstoten (de buitenberging blijft bestaan). Dit leidt niet tot extra sportcapaciteit, maar wel tot extra ruimte voor de kantine en vergaderruimten. Deze optie wordt meegenomen in de uitwerking van de scenario's.

3. UITWERKING SCENARIO'S

3.1. DE BESCHOUWDE SCENARIO'S

Naar aanleiding van het collegebesluit over de Quick Scan (januari 2021) in combinatie met het behoefte-onderzoek worden de volgende scenario's nader onderzocht:

- **Scenario 1 – passend bij de huidige programmering verenigingen:**
 - Vervanging van De Uutvlog met extra trainingscapaciteit = basishal
- **Scenario 2 – passend bij toekomstige programmering verenigingen:**
 - 2A = basishal + extra zaaldeel
 - 2B = basishal + multifunctionele zaal
- **Scenario 3 – ambitie dorp:**
 - 3 = basishal + extra zaaldeel + multifunctionele zaal + ABS voetbal

Zie de afbeelding op de volgende pagina op de volgende pagina voor de visualisatie van de scenario's. NB. De positionering van de sporthal 'op locatie ABS Voetbal' betreft een indicatie.

3.2. SCENARIO'S DIE NIET NADER WORDEN UITGEWERKT

Autonome 1-op-1 vervanging

De gemeente is initieel uitgegaan van een autonome vervanging van de sporthal De Uutvlog op de huidige locatie met een sporthal met een sportvloer van 24 x 44 m² en een vrije hoogte van 7 meter. Daarmee voldoet de sporthal aan de normen van de sportkoepel NOC*NSF voor zaalvoetbal, handbal, zaalhockey, etc. .

Bij gebruik van een hele sporthal zijn er:

- 1 combiveld voor handbal a 20 x 40 m²;
 - 2 trainingsvelden voor handbal van 20 x 24 meter
- 3 volleybalvelden à 9 x 18 m²;
- 7 badmintonvelden à 6,10 x 13,40 m.

Deze zaal is deelbaar in 3 delen. Een derde zaaldeel is te klein voor een volwaardige training voor de handbal (hoofdgebruiker sporthal). Dit betekent dat er onvoldoende flexibiliteit ontstaat voor de trainingen. Daarnaast biedt deze optie beperkte speling rondom de wedstrijdvelden, waardoor er ook geen alternatieven zijn voor warmlopen voor wedstrijden.

Daarnaast dient er bij deze optie rekening gehouden te worden met extra kosten voor tijdelijke huisvesting tijdens de sloop en nieuwbouw van De Uutvlog, dat extra kosten met zich meebrengt. Ten slotte biedt de locatie van de Uutvlog mogelijkheden voor herontwikkeling voor woningbouw. Vervanging op de huidige locatie beperkt dus de mogelijkheden voor deze herontwikkeling.

Basishal op locatie ABS Voetbal en multifunctionele zaal bij Park Bathmen

Uit de QuickScan:

Park Bathmen is de commerciële sportvoorziening op Park Looënk met tennis, bootcamp en fitness. Dit scenario kan (financieel en inhoudelijk) aantrekkelijk zijn, wanneer Park Bathmen uitbreidt met een multifunctionele zaal voor haar activiteiten als uitbreiding van de fitness. Door slim om te gaan met de beschikbare faciliteiten binnen één gebied kan voorkomen worden dat er twee multifunctionele zalen binnen een straal van 500m worden gerealiseerd. Park Bathmen heeft aangegeven voornemens te zijn om uit te gaan breiden met een extra groepszaal en dat dan groepssporten die nu gebruik maken van de gymzaal aan het Meesterspad, zoals judo en ABS gymnastiek en jazzdance, gebruik kunnen maken van de mf-zaal bij Park Bathmen.

Hierop is door de gemeente besloten dit scenario bij dit verdiepende haalbaarheidsonderzoek nader te betrekken.

Financieel blijkt dit scenario kostbaar te zijn, omdat uitbreiding direct leidt tot een bestemmingsplanprocedure tenzij er in de hoogte wordt uitgebouwd. In de hoogte uitbouwen levert continuïteitsproblemen op voor het huidige gebruik en maakt tijdelijke huisvesting voor de fitness noodzakelijk. Daarnaast is het niet bekend of de fundering en draagconstructie draagkrachtig genoeg zijn voor een extra verdieping op het huidige pand.

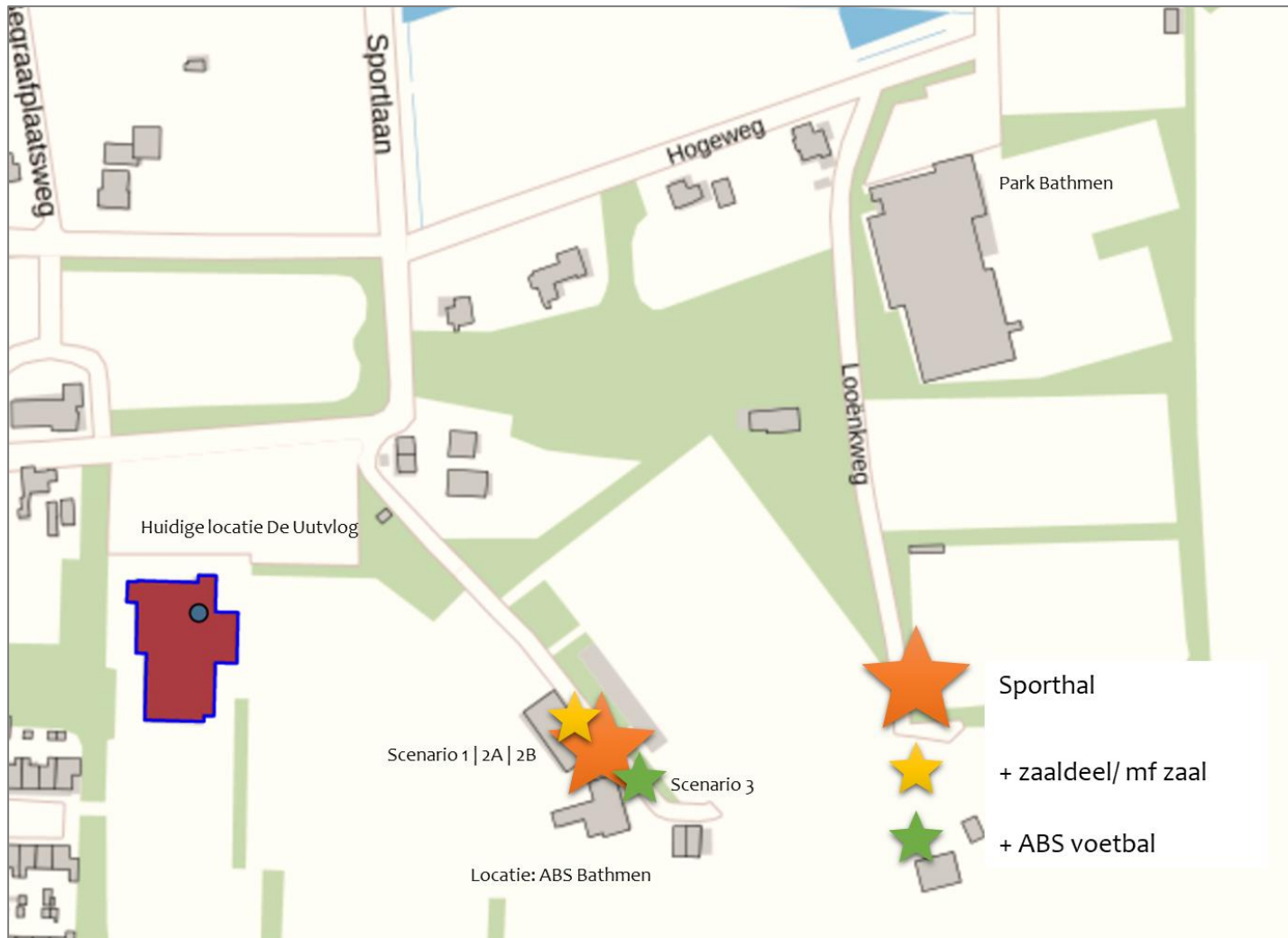
Ook zijn de financierings- en eigendomsconstructie complex: Wie investeert in de multifunctionele zaal en heeft er dus zeggenschap over? En hoe worden risico's beheerst? Het uitwerken van deze vraagstukken leidt tot extra procestijd en-kosten.

Ten slotte ontbreekt in dit scenario draagvlak bij de initiatiefgroep en de verenigingen die zij vertegenwoordigen: De ambitie voor verbinding tussen de verschillende sporttakken wordt volgens de verenigingen onvoldoende gerealiseerd als de sportvoorzieningen niet bij elkaar onder één dak gehuisvest worden. Tevens zijn er zorgen over de hoogte van de (commerciële) huurtarieven, mogelijkheden voor de sporttijden en de continuïteit van de beschikbaarheid van de zaal indien Park Bathmen wordt verkocht of onverhoopt failliet gaat.

Om bovenstaande redenen is dit scenario op hoofdlijnen onderzocht en na overleg met de opdrachtgever, alsnog niet nader uitgewerkt.

Tennis Club Bathmen

In de Quick Scan is gesproken over het al dan niet verplaatsen van Tennis Club Bathmen (TCB) naar Park Bathmen. TCB heeft naar aanleiding van de QuickScan een werkgroep opgericht om deze mogelijkheden en aandachtspunten in beeld te brengen. In voorliggend onderzoek valt de uitwerking van deze variant buiten de scope van het onderzoek.



Figuur: De scenario's in beeld

3.3. VERDIEPINGSONDERZOEK SCENARIO'S

Scenario 1: Basishal 28 x 48 m2

Vanuit de Quick Scan en onderbouwd op basis van de resultaten uit het behoefteonderzoek, wordt de basissporthal met een sportvloer van 28 x 48 m2 uitgewerkt. De sportvloer is deelbaar in 2 zaaldelen, zodat er meerdere teams gelijktijdig kunnen sporten.

Met de basissporthal wordt tegemoet gekomen aan de druk die op de huidige sportzaal De Uutvlog zit. Tevens voldoet de basissporthal aan de eisen die landelijk worden gesteld aan het wedstrijdniveau van de handbal en de volleybal. Vanzelfsprekend voldoet de basissporthal aan alle vereisten die bij een moderne sporthal horen, zoals ruimte voor ontmoeting, vergaderen en omkleden.

Scenario 2A: Basissporthal + Extra zaaldeel a 16 x 28 m2

Dit scenario betreft de uitbreiding met één extra zaaldeel; focus op verenigingssport. ABS Handbal kan van deze ruimte gebruik maken voor het warmlopen bij wedstrijden. Judo, gymnastiek en jazzdance kunnen ook gebruik maken van deze zaal indien de inventaris aansluit bij deze gebruikers. Denk hierbij aan opbergruimte voor de judomatten, goede geluidsinstallatie en een inklapbare spiegel.

- 1x volleybalveld 9 x 18 m + 2m uitloop
- 1x trainingsveld handbal 14 x 20 m
- 1x trainingsveld zaalvoetbal
- Sportvloer: vlak-elastisch

Scenario 2B: Basissporthal + multifunctionele zaal a 16 x 16 m2

Dit scenario betreft uitbreiding met een multifunctionele zaal; focus op groepslessen, zoals judo, gymnastiek en jazzdance. Door de zaal uit te rusten met vloerpotten, belijning en een doeltje kan deze ook gebruikt worden door de verenigingen voor conditie- en krachttraining. De pupillen van ABS Handbal kunnen er trainen. Bij wedstrijden kan deze zaal ook benut worden voor warmlopen voor de handballers.

- 1x trainingsveld pupillen handbal en volleybal
- Sportvloer: punt-elastisch (t.b.v. judo, gymnastiek, yoga en dans)

Scenario 3: Basissporthal + extra zaaldeel + multifunctionele zaal + uitbreiding kantine en vergaderruimte ABS Voetbal

De ambitie van de initiatiefgroep gaat echter verder. Zij geven aan dat er naast de integratie tussen binnen en buitensport er een serieuze behoefte is aan de basissporthal, een extra zaaldeel en een multifunctionele zaal. Een voorziening met bovenstaande functionaliteiten biedt volgens hen de mogelijkheden om te groeien en een bruisende omgeving te realiseren voor sport, ontmoeting en ontspanning.

NB. Tevens wordt er gesproken over het verrijken van de buitenomgeving met een trim- en wandelroute, een multifunctioneel (verlicht) veld voor een speelparkje, buiten fitness, yoga, freerunning etc., bootcamp hindernissen en een buitenbar bij het beachvolleybal veld. Ook de survivalrun geeft aan interesse te hebben om hun activiteiten te verplaatsen naar Park Looënk.

4. PROGRAMMA VAN EISEN

Het programma van eisen beschrijft het concept en ambitie van de sportvoorziening, de functionaliteiten en eisen per ruimte, op hoofdlijnen.

4.1. CONCEPT EN AMBITIE

De sportvoorziening wordt een plek waar gesport wordt en sporters en bezoekers, ook buiten de trainingen en wedstrijden, kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten. Alle ruimten zijn bereikbaar voor mindervaliden.

Uit notitie Initiatiefgroep mei 2021

“Naast de activiteiten die de verenigingen voor hun eigen leden organiseren, zoals clubavonden, onderlinge wedstrijden/toernooien, klaverjas- en biljartochtenden, worden er door de verenigingen diverse activiteiten buiten de verenigingen georganiseerd.

Voorbeelden hiervan zijn:

- *Activiteiten voor basisschoolleerlingen, die i.s.m. basisscholen worden georganiseerd, zoals schoolhandbaltoernooi, introductie/kennismakingsmiddagen voor basisscholieren tijdens schooltijd;*
- *Activiteiten voor alle inwoners van Bathmen, zoals stratenvoetbal- en volleybaltoernooien.*

Bovenstaande activiteiten kunnen uitgebreid worden door het sportpark zo in te richten, dat er door meer clubs en individuele personen gebruik van gemaakt kan worden. Hierdoor worden inwoners uitgenodigd om meer gebruik te maken van de sportvoorzieningen.”

Dit draagt bij aan de open club gedachte dat vanuit het gemeentelijk sportbeleid wordt beoogd.

4.2. TOELICHTING FUNCTIONALITEITEN PER RUIMTE

Sportvloer basishal 28 x 48 m2

De 28 x 48 m2 sportvloer is deelbaar in twee delen via een flexibele wand met een hoge akoestische waarde (geluidsoverdracht tussen zaaldelen beperkend), zodat er gelijktijdig verschillende groepen sporters kunnen trainen. Ook kan het onderwijs met 2 groepen gelijktijdig gebruik maken van de sporthal. Elk zaaldeel heeft een eigen toegang tot de toestellenberging.

NB. Deze sportvloer is 1,45 keer zo groot als de huidige omvang van de sportvloer in De Uutvlog (deze is 22 x 42 m2).

Kleedkamers sporthal

Per zaaldeel zijn er 2 kleedkamers en een scheidsrechtersruimte. De kleedkamers zijn functioneel ingericht en hebben elk een eigen doucheruimte voor na het sporten. In de kleedkamers of op de gang zijn kluisjes voor het opbergen van waardevolle spullen. Hierdoor kunnen meerdere teams gebruik maken van de kleedkamers.

Kleedkamers buitensport

Indien de nieuwe sporthal in het hart van Park Looënk komt, dan moeten de huidige kleedkamers van ABS Voetbal ook worden vervangen (de huidige staan nu op die plek en staan dan in de weg). Er zijn 8 kleedkamers nodig voor de buitensport (voetbal en beachvolley), inclusief wasruimte en een scheidsrechtersruimte. In de kleedkamers zijn kluisjes voor het opbergen van

waardevolle spullen. Deze kleedkamers zijn rechtstreeks van buiten te bereiken. Hou in het ontwerp rekening met een overdekte 'schoonloopzone' voor de ingang van de kleedkamers.

NB: Passend bij de ambities van de initiatiefgroep moeten deze kleedkamers (binnen voorwaarden²) ook voor andere sporters zijn te gebruiken, zoals hardlopers, mountainbikers.

Kantine

De kantine ligt bij voorkeur op de eerste verdieping en heeft een open karakter. De kantine is primair voor de vaste gebruikers van de sportvoorziening. Tevens is de kantine het hart van de Open club-gedachte. Deze is ook toegankelijk voor andere sportgroepen zoals beschreven in het Dorpsinitiatief, zoals hardlopers, mountainbikers en wandelaars. Dat betekent wel de kantine overdag en 's-avonds door vrijwilligers uit het door en van de verenigingen) bemest moet worden. Of dat er zijn mogelijkheden voor 'selfservice'.

Bij het ontwerp van de kantine en het terras dient rekening gehouden te worden het voorkomen van zicht en geluidshinder bij direct omwonenden. Ook dient rekening gehouden te worden met zicht, zodat er goed overzicht is over het sportpark, en daarbij de relatie tot de huidige buitentribune aan het hoofdveld van ABS Voetbal.

Vergaderruimte

De vergaderruimte is eveneens gelegen op de eerste verdieping en is bij voorkeur via een eenvoudig weg te nemen (en terug te schuiven) wand

² Voorbeelden van voorwaarden kunnen zijn: gebruik na registratie en enkel gebruik binnen een bepaald tijdslot.

koppelbaar met de kantine, zodat de kantine vergroot kan worden bij evenementen e.d. Indien scenario 2B wordt uitgewerkt is een flexibele wand niet nodig, aangezien de multifunctionele zaal bij de kantine betrokken kan worden.

Beheerdersruimte (tevens werkplaats en kleine overlegplek)

De beheerdersruimte is zichtbaar vanaf de hoofdentree. De ruimte heeft een balie en schuifraam. De ruimte is tevens een kleine werkplaats en heeft een kleine overlegplek voor 3 personen.

EHBO-ruimte

De EHBO-ruimte is direct aan/ nabij de sporthal gelegen, op de begane grond. De EHBO-ruimte heeft stromend water en is afsluitbaar. De ruimte biedt voldoende privacy, zodat iemand ook kan rusten of een jonge moeder kan kolven. De EHBO-ruimte is bereikbaar voor hulpdiensten van buitenaf.

Extra zaaldeel (bij scenario 2A en 3)

De sporthal moet zodanig worden gerealiseerd en gepositioneerd dat deze aan één van de kopse kanten kan worden uitgebreid met een extra zaaldeel. De belijning is passend voor trainingsdoeleinden voor tenminste volleybal en handbal (badminton kan gebruik blijven maken van de sporthal). Tevens kan deze zaal wat betreft inrichting voor het bewegingsonderwijs als een 'special' worden ingericht, bijvoorbeeld gericht op freerunning, skaten en BMX'en.

Indien in dit zaaldeel ook de activiteiten voor judo en jazzdance e.d. moeten worden georganiseerd, is het noodzakelijk dat er in dit zaaldeel een

wegklapbare spiegelwand, een voor muziek goede akoestiek en extra opslagruimte voor de judomatten e.d. komt. Vanzelfsprekend dient er rekening gehouden te worden met het voorkomen van geluidshinder tussen de sporthal en het extra zaaldeel i.v.m. verschillende activiteiten die gelijktijdig plaatsvinden.

Multifunctionele gymzaal (bij scenario 2B en 3)

Indien het extra zaaldeel niet wordt gerealiseerd en er wordt wel besloten om de gymzaal bij de Dorpsschool af te stoten, dan dient voor de sport- en beweegactiviteiten die daar plaatsvinden (judo, jazzdance, etc.) een alternatieve voorziening te komen in de vorm van een uitbreiding met een multifunctionele zaal (afhankelijk van de gekozen scenario).

De multifunctionele zaal ligt bij voorkeur op de eerste verdieping en heeft directe verbinding met de kantine. Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar:

- Groepslessen ABS gymnastiek en jazzdance: sportfit, dans en yoga, en judo: niet te stroeve vloer, wegklapbare spiegelwand, goede akoestiek en geluidsinstallatie, opslag voor judomatten;
- Trainingen (met name voor jeugd) voor volleybal en handbal: belijning, grondpotten voor volleybal en doel voor handbal.

Extra mogelijkheid is dat deze ruimte ook te gebruiken is als VIP-ruimte bij wedstrijden (voorwaarde: vanuit deze mf-ruimte ook zicht op de sporthal en bij voorkeur ook op de buitensport). De multifunctionele zaal bij voorkeur een wegneembare wand die koppelbaar is met de kantine om bij evenementen e.d. grotere groepen mensen te kunnen ontvangen (de koppelbaarheid van de vergaderzaal vervalt dan mogelijk).

NB. Aandachtspunt locatie ABS Voetbal

In het hart van Park Looënk staan de buitenkleedkamers van de voetbal. Indien deze locatie wordt gekozen, betekent dat dat deze afgestoten moeten worden en geïntegreerd in de nieuwbouw. Dit zijn meerkosten ten opzichte van de Quick Scan.

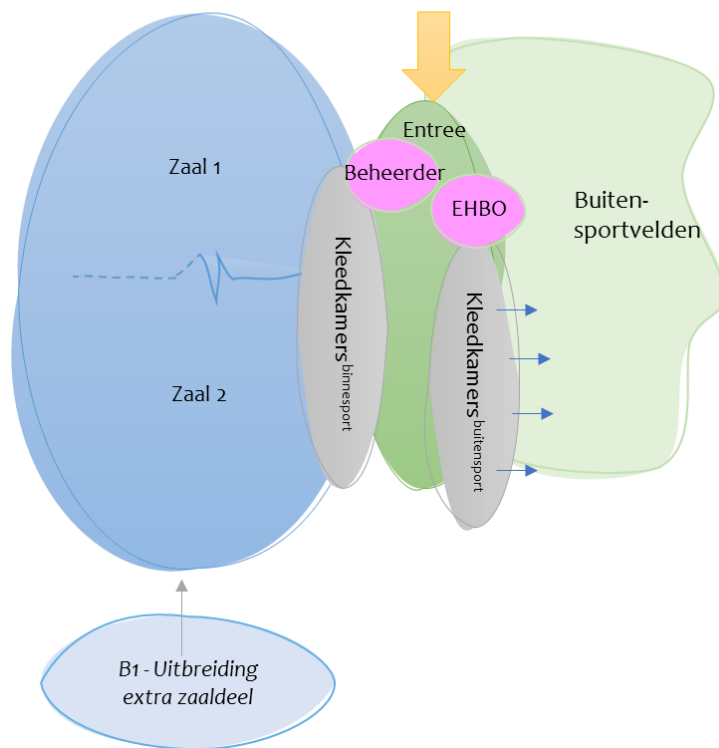
Tevens is de huidige tribune gesitueerd richting het hoofdveld. Om een optimale verbinding te maken tussen binnen- en buitensport is een relatie tussen de sportvoorziening en het hoofdveld gewenst. Echter de huidige tribune heeft een groot dak (mogelijk asbest) en dat belemmert het zicht op het hoofdveld. Aangezien de buitentribune geen onderdeel is van de sportvoorziening zijn de sloop en herbouw van de tribune niet meegenomen in de verdere uitwerking. De relaties met de tribune en de uiteindelijke situering ten opzichte van de tribune zijn vanzelfsprekend wel onderdeel voor het vervolgonderzoek.

De bouwobjecten bij ABS Voetbal zijn in eigendom van ABS Voetbal.

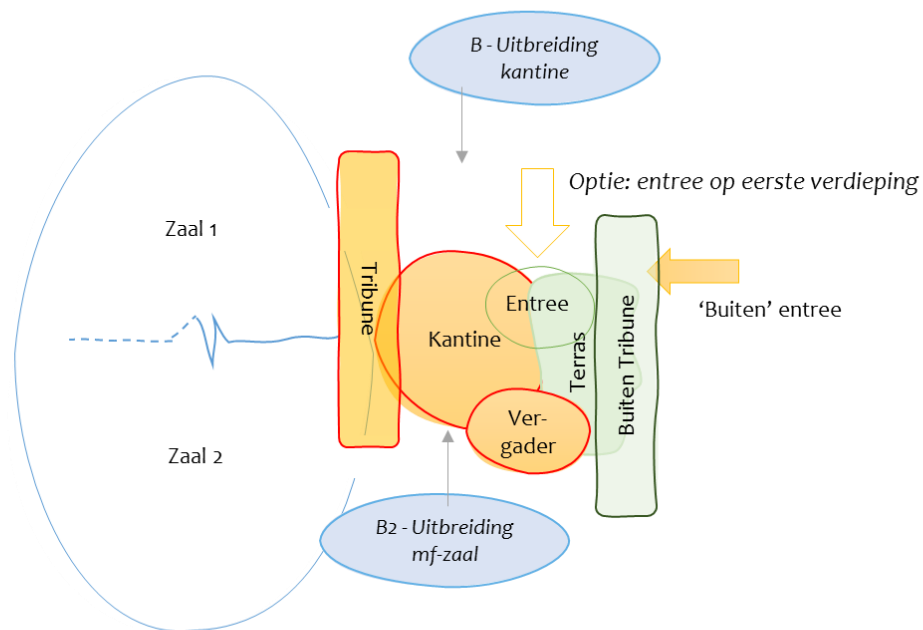
Huisvestingsconcept

De functionele eisen zijn vertaald in het huisvestingsconcept en ruimteprogramma. *Let op: een huisvestingsconcept is geen ontwerp, het geeft de belangrijkste functionaliteiten en hun onderlinge relaties weer.*

Begane grond



Verdieping



Ruimteprogramma

Onderstaande tabel geeft het ruimteprogramma op hoofdlijnen weer. De ruimten zijn in 'fno' weergegeven. Fno staat voor functioneel nuttig vloeroppervlak. Dit is het oppervlak tussen de muren van de ruimten die nodig zijn voor de primaire processen. Het totaal oppervlak is weergegeven in bvo. Bvo staat voor bruto vloeroppervlak. Hierbij zijn ook de wanden, ruimte voor installaties, patchkast, verkeersruimte en lift opgenomen. De bruteringsfactor is 20%.

Onderstaande tabel geeft het ruimtebeslag van de scenario's weer.

Ruimteprogramma Scenario 1 2A 2B 3	Basishal	Basishal plus		Ambitie
	Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3
Sportthal 28 x 48 m2, h 7 incl berging, kleedkamers, binnentribune	1798 m2	1798 m2	1798 m2	1798 m2
Extra zaaldeel, incl berging		503 m2		503 m2
Extra mf-zaal, incl berging			286 m2	286 m2
Extra kleedkamers		80 m2	80 m2	80 m2
Buitenkleedkamers	340 m2	340 m2	340 m2	340 m2
Kantine incl keuken, opslag, berging	200 m2	200 m2	200 m2	355 m2
Logistiek, toiletten en berging	100 m2	100 m2	100 m2	146 m2
Totaal fno	2438 m2	3021 m2	2804 m2	3508 m2
Totaal bvo	2926 m2	3625 m2	3365 m2	4210 m2

In bijlage D is de onderbouwing van bovenstaand ruimteprogramma op hoofdlijnen opgenomen. Deze onderbouwing geeft per onderdeel het aantal ruimten en de benodigde omvang per ruimte weer.

4.3. BEHEER EN EXPLOITATIE

De gemeente investeert in de sportvoorziening en het Sportbedrijf is verantwoordelijk voor de exploitatie van de sportvoorziening (verhuur, onderhoud en schoonmaak). De verenigingen zijn verantwoordelijk voor hun eigen dagelijks reilen en zeilen. De initiatiefnemers (initiatiefgroep, verenigingen, bewoners van Bathmen) zijn verantwoordelijk voor het invullen van de open club gedachte in de daarvoor door de gemeente gerealiseerde voorziening.

Programmanagement

De gemeente investeert niet in een programmamanager die alle activiteiten rondom de open club gedachte gaat initiëren, organiseren en beheren. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor een bruisende (open club) sportvoorziening bij vrijwilligers van verenigingen en bewoners moet komen te liggen. Uit het behoefte onderzoek blijkt dat zowel verenigingsleden als inwoners bereid zijn om daarin hun bijdrage in de toekomst te gaan leveren. De inzet van dorpsbewoners naast de inzet van vrijwilligers van de verenigingen draagt ook bij aan de gewenste brede verbinding door de sportvoorziening. Het verdient wel aanbeveling om in de beginfase het dorp te ondersteunen in het goed opzetten van een passende gezamenlijke organisatie hiervoor.

Dagelijks beheer en onderhoud

De schoonmaak wordt verzorgd door het Sportbedrijf. Op dit moment ligt het sleutelbeheer bij de vrijwillige beheerders. In de nieuwe situatie kan het sleutelplan worden geautomatiseerd, waardoor fysieke inzet niet nodig is.

Uit notitie Initiatiefgroep mei 2021

Om e.e.a. te coördineren/managen qua planning, inzet vrijwilligers, openingstijden, etc. zou een rol, zoals de cultuurmanager (Hannie Biemolt) dit t.b.v. de culturele activiteiten vervult, zeker een interessante gedachte zijn die een meerwaarde kan zijn.

Op basis van de centralisatie van sporten is daar zeker ruimte voor een sportvoorzieningen-/parkmanager. De sportvoorzieningen-/parkmanager zou dan o.a. afstemming moeten zoeken met de cultuurmanager, de sportverenigingen, basisscholen, Sportbedrijf Deventer en de gemeente. De sportparkmanager zal lokaal georiënteerd moeten zijn.

5. STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK

5.1. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Eigendom en bestemming

De grond van Park Looënk is in eigendom van de gemeente Deventer, met uitzondering van:

- Percelen van woningen;
- Sec de 4 gebouwen (tribune, kleedkamers, kantine + bestuurshuis, berging) van ABS Bathmen. De omliggende grond is van de gemeente³;
- Park Bathmen is in eigendom van Park Bathmen.

Zie onderstaande afbeelding.



Eigendom situatie Park Looënk

Park Looënk heeft grotendeels de bestemming 'sport'. Dat betekent dat voor het realiseren van de sportvoorziening er naar alle waarschijnlijkheid een 2^e graads afwijking op het bestemmingsplan volstaat.

Aandachtspunt is dat het gebied in het bestemmingsplan is aangemerkt als 'archeologie type 3'. Dat betekent dat er op de bouwplannen een archeologische toets moet plaatsvinden en deze toets onderdeel is van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Sportvoorziening en voorkeurslocatie hart Park Looënk

De sportvoorziening komt bij voorkeur in het hart van Park Looënk. Om de Open Clubgedachte optimaal te faciliteren dient niet enkel naar het gebouw gekeken te worden, maar ook naar de interactie van het gebouw en de omgeving.

De initiatiefgroep geeft aan dat er zo veel mogelijk rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van de nieuwe sportvoorziening:

- *Het Park Looënk krijgt een uitnodigend karakter, de gebruikers en bezoekers ervaren dat zij op een multifunctioneel sportpark zijn;*
- *Iedereen voelt zich welkom en thuis;*
- *De kantine en het buitenterras zijn het hart van het Park. Er is een zichtverbinding vanuit het hart met de verschillende (sport-) activiteiten;*
 - *In het bijzonder zicht op het jeugdveld vanwege de (sociale) veiligheid.*

³ Perceel rondom de kantine en het bestuurshuis is iets ruimer dan de bebouwing, zie afbeelding

Algemene bereikbaarheid

De beoogde locatie ligt aan het einde van een doodlopende weg. Auto's parkeren op de parkeerplaatsen aan het begin van de doodlopende weg. Dit is hetzelfde parkeerterrein als nu ook gebruikt wordt voor zowel ABS Voetbal als de sporters van De Uutvlog. Het laatste stuk leggen de sporters en bezoekers te voet af. Hierdoor blijft de bereikbaarheid van de locatie goed en overzichtelijk.

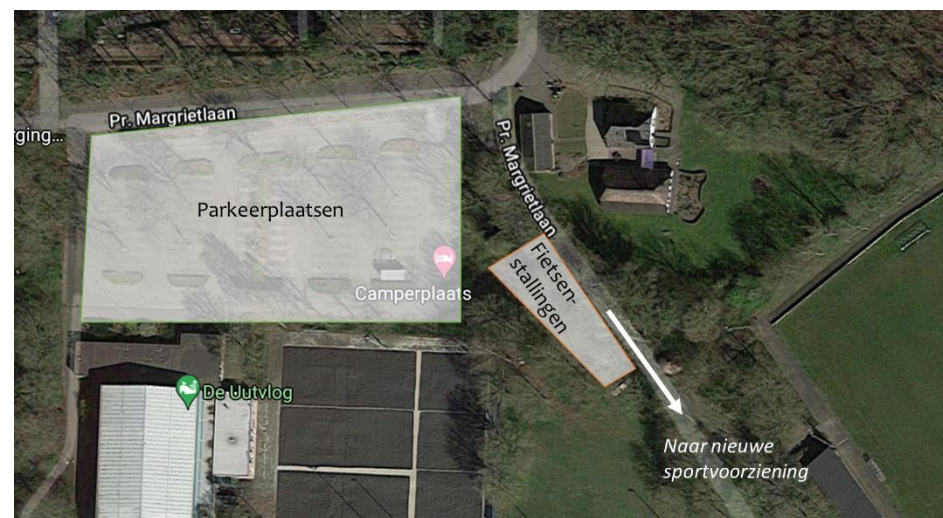
Fietsers rijden richting de Sportvoorziening en stallen deze voor het einde van de weg. Het laatste stuk leggen zij lopend af.

(fiets-) Parkeren

De parkeerplaatsen liggen aan het begin van de oprijlaan richting ABS Bathmen (voetbalvelden). Deze worden ook voor bezoekers van de begraafplaats gebruikt. Op basis van een verkennend stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat de huidige parkeerplaatsen in eerste instantie niet verplaatst hoeven te worden en wat betreft aantal parkeerplaatsen volstaat voor de nieuwe sportvoorziening. Dit dient echter nader onderzocht te worden in een verdiepend verkeerskundig onderzoek.

De fietsenstallingen zijn gesitueerd aan de oprijlaan voor de poort bij ABS Voetbal. Op basis van het eerste verkennende stedenbouwkundig onderzoek lijkt de capaciteit van de fietsenstalling te volstaan. Indien gewenst/ noodzakelijk biedt de huidige locatie mogelijkheden voor uitbreiding. Ook dit dient nader onderzocht te worden in een verdiepend verkeerskundig onderzoek.

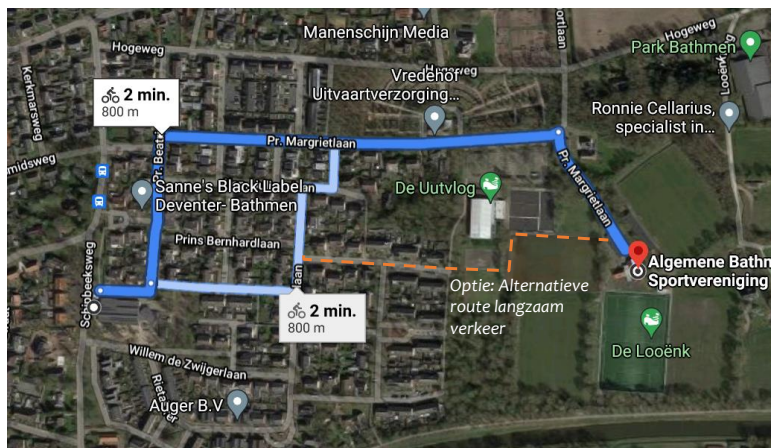
NB. Parkeren voor de woningen wordt binnen de opgave voor woningbouw opgelost en valt dus buiten de scope van deze opgave.



Locatie parkeerplaatsen en fietsenstallingen

Scholen

De afstand tot de scholen is 150 meter langer ten opzichte van de huidige locatie van De Uutvlog. In de afbeelding van figuur 11 wordt uitgegaan voor de route vanaf basisschool De Rythmeen. In de uitwerking van het woningbouwprogramma kan een doorgang worden overwogen voor de scholen (en ander langzaam verkeer), zodat de route korter en veiliger is, zie oranje gestreepte lijn. Ook voor de Dorpsschool kan de route binnendoor tot een inkorting van de afstand leiden.



Figuur 11: afstand onderwijs - sportvoorziening

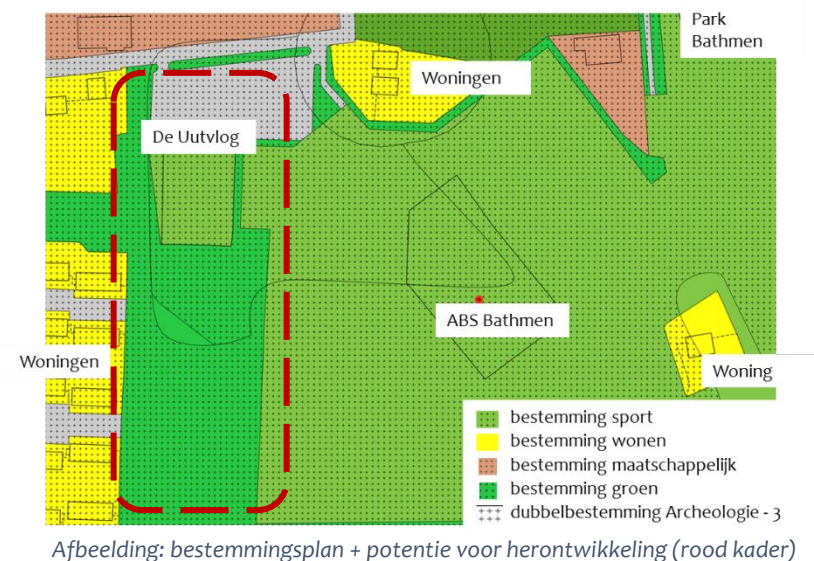
Woningbouw

Aansluitend bij de groei-ambitie van Bathmen, is de westkant van Park Looënk gedefinieerd als één van de inbreidingslocaties in Bathmen, zie rood omkaderd gebied in onderstaande afbeelding. Het exacte gebied voor de herontwikkeling voor woningbouw is nog niet vastgesteld. Dit kan ruimer of kleiner zijn. Bij deze opgave worden ook de kaders en randvoorwaarden vanuit het dorpsinitiatief Woningbouw, omwonenden en gemeente meegenomen.

De opbrengsten van de woningbouwontwikkeling is afhankelijk van:

- omvang van het gebied voor de woningbouwontwikkeling;
- segment (sociale woningbouw, middenklasse of vrije kavels).

Of de opbrengsten van de woningbouw (deels) ten gunste komen van de nieuwbouw voor de sportvoorziening is in dit stadium van het onderzoek niet bekend. Hiervoor is nader onderzoek en een raadsbesluit nodig.



Afbeelding: bestemmingsplan + potentie voor herontwikkeling (rood kader)

Massa- en inpassingsstudie locatie

Samen met de adviseurs van de gemeente Deventer zijn verschillende massastudies uitgevoerd naar de relatie sportvoorziening – buitenvelden, sportvoorziening bestaande bebouwing en sportvoorziening nieuwe woningbouwprogramma.

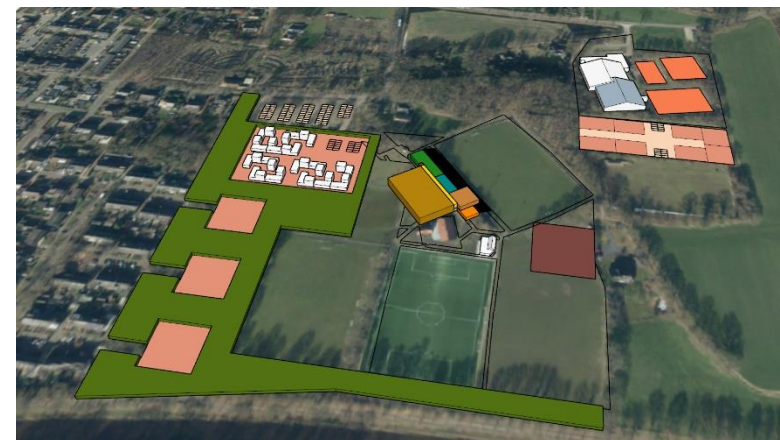
Deze verkenningen zijn eerste ‘vingeroefeningen’ om (on)mogelijkheden in een vroeg stadium in kaart te brengen en aandachtspunten voor het vervolg te alloceren, zie volgende pagina. De afbeeldingen zijn slechts indicatief.



Figuur 2: Verkenning woningbouw en massastudie sportvoorziening, met behoud van de buitenkleedkamers



Figuur 1: massastudie huidige situatie



Figuur 3: Verkenning woningbouw en massastudie sporthal in het hart van Park Looënk

In onderstaande tabel staan de conclusies naar aanleiding van de massa- en inpassingsstudie onder elkaar, gegroepeerd naar voordelen en aandachtspunten.

Afstoten De Uutvlog en nieuwbouw op de locatie van ABS Voetbal biedt de volgende voordelen:	Afstoten De Uutvlog en nieuwbouw op de locatie van ABS Voetbal heeft de volgende aandachtspunten:
<ul style="list-style-type: none"> • Geeft invulling aan de ambities van het sportbeleid en de Initiatiefgroep, optimale relatie tussen binnen- en buitensport; • Biedt ruimte voor herontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de huidige De Uutvlog en de omliggende ruimte; • Er is een fysieke verbinding te maken met huidige kantine en bestuurshuis van ABS Voetbal. Dit maakt ook een gefaseerde aanpak waarbij voetbal bv. voorlopig huidige kantine blijft gebruiken eenvoudig mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvolume op de locatie van de huidige buitenkleedkamers situeren, betekent extra kosten voor het slopen van die kleedkamers en deze vervangen door nieuwbouw (als integraal onderdeel van de nieuwe sportvoorziening); • De huidige tribune blokkeert het zicht op het hoofdveld (voetbal) vanuit de nieuwe sportvoorziening. Dit betekent dat óf die visuele relatie niet optimaal is óf dat dit tot meerkosten leidt voor ook sloop en nieuwbouw van de huidige tribune; • Het bouwvolume wordt groter dan de huidige bebouwing (rekening mee houden met huidige omwonenden en nieuwbouw woningen); • Er moet een keuze gemaakt worden over de positie van het beachvolleybal veld, zowel bij behouden als verplaatsen dient er afstemming te zijn met het potentiële woningbouwprogramma; • De gevolgen (met name zicht en geluid) voor omwonenden dienen goed in kaart te worden gebracht en met hen besproken te worden.

6. FINANCIËN

6.1. KOSTEN EENMALIG EN JAARLIJKS

De verschillende scenario's zijn doorgerekend door bouwkostenadviesbureau Vitruvius. Zie bijlage E voor de technische en functionele uitgangspunten van deze calculatie. In de tabel op de volgende pagina staan de verschillende scenario's uiteengezet naar:

Eenmalige kosten

- **Bouwkosten**
Bouwkosten zijn gedefinieerd binnen de NEN 2699 en vormen daar een onderdeel van de totale stichtingskosten. Onder bouwkosten vallen de bouwkundige kosten, W- en E-installaties, vaste inrichting en grondkosten.
- **Stichtingskosten**
In dit bedrag zitten naast de bouw- en installatiekosten ook de bijkomende kosten zoals honoraria, sloop bestaande panden⁴, afboeking panden, vaste inrichting, architectuur, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitkosten, verzekeringen, financieringskosten, aanloopkosten en een risicoverrekening. In deze berekeningen is rekening gehouden met aanvullende duurzaamheidseisen (gasloos, materialisatie e.d.).

Jaarlijkse kosten

- **Kapitaallasten**
De kapitaallasten is de optelsom van de afschrijving en de rentelasten van de stichtingskosten. Hierbij wordt uitgegaan van een annuïtaire afschrijving over 40 jaar met een rentepercentage van 2,2%.
- **Onderhoud**
Hieronder vallen de reserveringen voor groot en klein onderhoud. Uitgangspunt zijn de gemiddelde lasten over 40 jaar. In de eerste jaren zijn de lasten laag (gemiddeld 12,50 per m² per jaar); Na 10 jaar staan er elke 5 jaar uitgaven gereserveerd voor groot onderhoud.
- **Schoonmaak**
Schoonmaak is gebaseerd op een kengetal op basis van een benchmark tussen verschillen gemeentelijke sporthallen.
- **Energie (water en elektriciteit, inclusief vastrecht)**
Dit bedrag is gebaseerd op een bijna energie neutraal gebouw. Bij een ENG-gebouw zijn deze jaarbedragen 60% - 65% lager.
- **Overig (verzekeringen, belastingen etc)**
Voor de post 'overig' is een stelpost opgenomen.

⁴ Ervan uitgaande dat er geen sprake is van kosten voor asbestsanering.

In onderstaande tabel zijn de eenmalige en jaarlijkse kosten uitgewerkt voor de scenario's.

In deze raming is rekening gehouden met de sloop en herbouw van de buitenkleedkamers van ABS Bathmen. NB. Zie bijlage F voor de uitwerking van de scenario's voor een ENG-gebouw.

Extra optionele kosten

Aansluitend bij de ambitie van de initiatiefgroep is ook het verrijken van de buitenomgeving en het realiseren van een optimale relatie tussen binnen en buiten.

Voor de volledigheid zijn ook deze eenmalige investeringslaten geraamd:

- Verrijken buitenomgeving € 250.000,- (stelpost)
- Verplaatsen beachvolleybalveld € 250.000,- (stelpost)
- Optimaliseren relatie binnen-buiten (bijvoorbeeld door sloop buitentribune en realiseren van nieuwe buitentribune) € 680.000,- (stelpost)

Uitwerking BENG Scenario 1 2A 2B 3	Basishal	Basishal plus		Ambitie
	Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3C
Omvang (bvo)	2.926 m2	3.625 m2	3.365 m2	4.210 m2
Eenmalige kosten				
Bouwkosten	€ 6.233.000	€ 7.245.000	€ 6.842.000	€ 9.237.000
per m2	€ 2.130	€ 1.998	€ 2.033	€ 2.194
Stichtingskosten	€ 10.352.000	€ 11.909.000	€ 11.297.000	€ 14.689.000
per m2	€ 3.538	€ 3.285	€ 3.357	€ 3.489
Jaarlijkse kosten				
Kapitaallasten	€ 391.823	€ 450.756	€ 427.592	€ 555.979
Onderhoud	€ 79.002	€ 90.625	€ 87.490	€ 105.250
per m2	€ 27	€ 25	€ 26	€ 25
Schoonmaak	€ 29.260	€ 36.250	€ 33.650	€ 42.100
per m2	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Energie	€ 30.723	€ 35.163	€ 33.314	€ 40.837
per m2	€ 10,50	€ 9,70	€ 9,90	€ 9,70
Overig (belasting, verzekering etc)	€ 8.778	€ 10.875	€ 10.095	€ 12.630
per m2	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
Totaal exploitatie incl kapitaallasten	€ 539.586	€ 623.669	€ 592.141	€ 756.796
Totaal exploitatie excl kapitaallasten	€ 147.763	€ 172.913	€ 164.549	€ 200.817

kengetal

stelpost

6.2. JAARLIJKSE INKOMSTEN EN POTENTIËLE EENMALIGE DEKKING

Jaarlijkse inkomsten

Er zijn 3 bronnen van inkomsten voor de gemeente van een sportvoorziening:

1. Klokuurvergoeding

Voor het bewegingsonderwijs zijn er via het Gemeentefonds gelden beschikbaar middels de 'klokuurvergoeding'. Deze bestaan uit een vast bedrag en een variabel bedrag.

- Het vaste bedrag is per gymzaal/ zaaldeel en bedraagt € 3.540,-
 - Een gymzaal/ zaaldeel kan voor 26 klokuren per week worden ingeroosterd voor bewegingsonderwijs.
- Het variabele bedrag is per klokuur bewegingsonderwijs en bedraagt € 625,- per klokuur gymnastiek.

2. Huurinkomsten

2a. Structurele huur

De structurele huur betreft de huur van de groepslessen, trainingen en wedstrijden. Deze bedragen op jaarbasis (2019):

- Uutvlog: € 60.723,-
- Gymzaal: € 11.814,-

Voor de nieuwe situatie wordt er uitgegaan van 3x een huurverhoging met 1,8% ten opzichte van 2019 vanaf 2025. Daarnaast zal er meer uren gebruik gemaakt worden van de sportvoorziening. Onderstaande tabel geeft een indicatie van de verwachte huurinkomsten. NB. Het betreft nadrukkelijk een indicatie, gebaseerd op de gemeente huurverhoging en de verwachte uren gebruik. Hierbij zijn eventuele ontwikkelingen in het toekomstig huurbeleid van de gemeente Deventer niet meegenomen.

Bij scenario 2B en 3 worden extra huurinkomsten meegenomen, indien de gymzaal wordt afgestoten.

2b. Incidentele huur

Daarnaast kan de sporthal gebruikt worden voor evenementen voor het dorp, en ook particulieren kunnen een zaal(deel) huren. Daarvoor ontvangt de gemeente ook huurinkomsten. Deze zijn verwaarloosbaar in deze fase van het onderzoek.

3. Horeca

De inkomsten van de horeca komen ten gunste van de verenigingen en komen dus niet in de balans van de gemeente.

Exploitatie inkomsten Scenario 1 2A 2B 3	Basishal	Basishal plus		Ambitie
	Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3
Omvang (bvo)	2.926 m2	3.625 m2	3.365 m2	4.210 m2
Inkomsten				
Uutvlog	€ 87.086	€ 104.222	€ 87.086	€ 104.222
Bewegingsonderwijs - vast bedrag	€ 3.540	€ 3.540	€ 3.540	€ 3.540
Bewegingsonderwijs - obv klokuren (24 uur)	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Huurinkomsten	€ 68.546	€ 85.682	€ 68.546	€ 85.682
Gymzaal Meesterspad	nvt	nvt	€ 21.619	€ 21.619
Bewegingsonderwijs - vast bedrag			€ 3.540	€ 3.540
Bewegingsonderwijs - obv klokuren (4 uur)			€ 2.500	€ 2.500
Huurinkomsten			€ 15.579	€ 15.579
Totaal	€ 87.086	€ 104.222	€ 108.705	€ 125.842

In alle voorliggende scenario's zal er een exploitatie tekort zijn, zie onderstaande tabel. Opgemerkt dient te worden dat voor scenario 2 en 3 slechts een indicatie geven voor de verwachte extra huurinkomsten op basis van de beoogde groei.

Exploitatie tekort (jaarlijks) Scenario 1 2A 2B 3	Basishal	Basishal plus		Ambitie
	Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3C
Totaal exploitatie incl kapitaallasten	€ -539.586	€ -623.669	€ -592.141	€ -756.796
Totaal exploitatie excl kapitaallasten	€ -147.763	€ -172.913	€ -164.549	€ -200.817
Inkomsten	€ 87.086	€ 104.222	€ 108.705	€ 125.842
Totaal incl kapitaallasten	€ -452.500	€ -519.446	€ -483.435	€ -630.954
Totaal excl kapitaallasten	€ -60.677	€ -68.690	€ -55.843	€ -74.975

NB: In voorliggende scenario's wordt er geïnvesteerd in de buitenkleedkamers voor de voetbal. Hiervoor zou ook een huurvergoeding tegenover moeten staan. De hoogte van deze vergoeding wordt in de volgende fase uitgewerkt.

Potentiële dekkingen eenmalige kosten

In de voorjaarsnota van 2021 heeft de gemeente Deventer € 6,2 miljoen begroot voor de ontwikkeling van de sportvoorziening Bathmen. Dat betekent dat bij elk scenario een investeringstekort zal zijn. Er zijn meerdere posten c.q. mogelijkheden die het investeringstekort deels kunnen dekken, namelijk:

1. Subsidie

Vanuit de overheid zijn verschillende subsidies beschikbaar voor het realiseren van maatschappelijke accommodaties ten behoeve van sport, welzijn, duurzaamheid en gezondheid. Via de SPUK-regeling kan tot 17,5% gesubsidieerd worden van de investering. Dit kan oplopen van € 1 miljoen tot € 2,5 miljoen, afhankelijk van te realiseren scenario.

De initiatiefgroep onderzoekt of er andere subsidies vanuit het Rijk, via de Provincie, gemeente of andere bronnen beschikbaar zijn. **> volgt**

2. Woningbouwontwikkeling

Wanneer de Uutvlog wordt afgestoten kan deze locatie beschikbaar vrijkomen voor het ontwikkelen van een woningbouwprogramma. De contouren (omvang, type woningontwikkeling) dienen nader onderzocht te worden.

De Raad beslist of en zo ja hoeveel van de woningbouwopbrengsten ten gunste komen aan de ontwikkeling van de sportvoorziening.

3. Zelfwerkzaamheid

De inwoners van Bathmen zijn betrokken en actief. Uit de enquête blijkt dat zowel individuele bewoners als verenigingen zich willen inzetten bij de ontwikkeling en realisatie van de sportvoorziening. Hierbij geven zij aan om zowel in de ontwikkelfase te ondersteunen met kennis en tijdens de realisatiefase door bij te dragen in de (af)bouw.

*De initiatiefgroep onderzoekt op dit moment of zij op basis van de huidige begroting, de inzet in uren en de daarbij horende reductie in lasten kunnen concretiseren. **> volgt***

Overige opties reduceren investeringslasten

De investeringslasten kunnen op de volgende manieren verder gereduceerd worden:

1. Behouden van buiten kleedkamers voetbal

In de meest ideale situatie komt de sporthal op de locatie van ABS, daar waar de kleedkamers van de voetbal staan.

Door het bouwvolume van de nieuwe sportvoorziening niet op de huidige kleedkamers te situeren kunnen de buitenkleedkamers gehandhaafd blijven. Hierbij vallen deze investeringslasten weg a **€ 1,4 miljoen**.

2. Gefaseerd bouwen

Bij gefaseerd bouwen, worden de investeringslasten uitgespreid over meerdere jaren:

- De basishal (scenario 1) voldoet aan de behoefte van de verenigingen voor de komende jaren: er kan vaker gesport worden en de verenigingen kunnen binnen de gewenste uren tussen 17:00 – 22:00 uur sporten.

- Wanneer het dorp fors groeit en/of de gymzaal op het Meesterspad wordt afgestoten is er de noodzaak voor uitbreiding. Door gefaseerd te bouwen, scheelt dat voor dit project € 1,6 miljoen (extra zaaldeel) – € 0,95 miljoen (mf-zaal). Het extra zaaldeel/ de multifunctionele zaal wordt bijgebouwd wanneer dit noodzakelijk is. De schatting is dat dit over 15 jaar zal zijn.

Wanneer deze uitbreiding integraal onderdeel is van het ontwerp zal dit op het totaal project naar schatting leiden tot meerkosten van 5% op het totaal.

Daarnaast is het van belang dat direct bij de aanbesteding het eindplaatje bekend is bij de ontwerpende partijen, zodat niet alleen bouwkundig rekening gehouden wordt met de uitbreiding, maar ook stedenbouwkundig. Denk hierbij aan logistieke lijnen, ruimte reserveren voor extra parkeercapaciteit en fietsenstallingen etc.

BIJLAGEN (SEPARAAT BIJGEVOEGD)

BIJLAGEN BIJ:

SOO1-HAALBAARHEIDSONDERZOEK

SPORTVOORZIENING BATHMEN-CONCEPT 1.3

Inhoudsopgave

A.	Vervolgfragen vanuit Quick Scan tbv verdiepingsonderzoek ...	2
B.	Uitkomsten behoeftenonderzoek	5
C.	Onderbouwing zaalbehoefte sportverenigingen avondgebruik	9
D.	Onderbouwing ruimteprogramma's.....	15
E.	Technische en functionele uitgangspunten	20
F.	Uitwerking scenario's ENG	21

A. VERVOLGVRAGEN VANUIT QUICK SCAN TBV VERDIEPINGSONDERZOEK

Naar aanleiding van de Quick Scan zijn er verschillende vragen voor het vervolg opgesteld. Onderstaande vragen komen voort uit de brief van de Initiatiefgroep aan het college van B&W en vragen vanuit de projectgroep van de gemeente.

De vragen zijn onderverdeeld in 'generiek' en 'specifiek'. Generiek wil zeggen dat de betreffende vraag betrekking heeft op alle voorliggende scenario's; Specifiek wil zeggen dat de betreffende vraag betrekking heeft op één scenario.

Generiek

Generieke aanbevelingen op basis van de Quick Scan waren:

1. Stel per (sub-)scenario het te ontwikkelen ruimtelijke programma op. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn:
 - a. Ga met alle verenigingen in Bathmen in gesprek. Informeer ze over het proces en bevrage hen op hun identiteit, cultuur, activiteiten en (groei-)verwachting, wensen en behoeften. Vraag om reflectie op de scenario's in kansen en risico's.
Inventarisatie via vragenlijsten en een gecombineerd gesprek met ABS bestuur en alle ABS verenigingen. Aparte interviews met Park Bathmen, voetbal, onderwijs en de Initiatiefgroep.
 - b. Onderzoek met de stakeholders de kansen voor synergie tussen de verschillende verenigingen, in het bijzonder het wel/ niet delen van een kantine voor de binnen- en buitensport. Wat zijn de randvoorwaarden en mogelijkheden om dit succesvol bij elkaar te brengen?

Uit het interview met de voetbal blijkt dat de voetbalvereniging het delen van de kantine met de binnensportverenigingen steunt. Ook de verenigingen zien mogelijkheden voor het delen van de kantine, waarbij voldoende capaciteit en goede afstemming voor gebruik (en verdeling van de barinkomsten) essentieel zijn.

- c. Breng de vereiste trainings- en wedstrijdactiviteiten volledig met de verenigingen in beeld en vertaal deze naar bezettingsschema's uitgaande van de beschikbaarheid van een grote zaalruimte of twee kleinere zaalruimtes (neerlaatbare scheidingswand).
Inventarisatie via vragenlijsten + analyse en toetsing bij verenigingen
 - d. Bezoek met de toekomstige gebruikers (eventueel één of twee sportvoorzieningen ter inspiratie voor efficiency in ruimtegebruik en het maximaal benutten van de sportvoorziening).
Vanwege corona zijn excursies niet mogelijk geweest. Momenteel is er meer mogelijk. Voorbeelden van sporthallen zijn: Van Helsdingen Vianen, Het Binnenveld Wageningen (circulair en zelfwerkzaamheid in de afbouw) en De Sporthal in Burgum.
2. Werk de financiën (investeringslasten incl. gebouw gebonden exploitatielasten) per scenario uit door een gespecialiseerde bouwkosten deskundige, waarbij er onderscheid wordt gemaakt voor een BENG (wettelijk) en een ENG (ambitie)-gebouw. Ook de bijkomende kosten dienen nader uitgewerkt te worden.
Zie hoofdstuk 6 - Financiën
 3. Breng de mogelijke investeringssubsidies in kaart, inclusief de voorwaarden en de kansrijkheid van toekenning.
Onderzoek volgt vanuit de Initiatiefgroep.
 4. Werk per scenario een gedegen exploitatiebegroting uit, breng per scenario het verschil met het referentiescenario in beeld (nader te bepalen: huidige

situatie of nulscenario gemeente). Kapitaliseer de verschillen (netto contante waarde) en bereken de daaruit per scenario volgende mogelijke dekking van de investeringslasten.

Zie hoofdstuk 6 - Financiën

5. Werk per scenario de ruimtebehoefte parkeren uit, breng per scenario het verschil (in ruimte en kosten) met het referentiescenario in beeld.
Zie hoofdstuk 5 – Stedenbouwkundig onderzoek
6. Werk de (woon-)ontwikkelprogramma's en bijbehorende opbrengsten van herontwikkeling van eventueel vrijkomende locaties uit.
Zie hoofdstuk 5 – Stedenbouwkundig onderzoek
7. Onderzoek de mate van zelfwerkzaamheid die de Bathmenaren willen doen en wat de opbrengsten hiervoor zijn. Breng daarbij ook de eventuele consequenties voor (beperkingen) op garanties van daadwerkelijke inzet in kaart en werk uit op welke wijze dit beheerst kan worden.
Op basis van de begroting gaat de Initiatiefgroep aangeven waar zij verwachten dat zij aan kunnen bijdragen. Specifieke uitwerking wordt meegenomen in de vervolgfases. >>wordt aangevuld<<
8. Zorg voor een compleet overzicht wat betreft de verwachte investeringen, inclusief afboeken boekwaarden, verplaatsen/ herinrichten sportvelden, parkeren etc.
Zie hoofdstuk 6 - Financiën
9. Werk de verschillende modellen uit voor beheer en exploitatie. Wie doet wat, wie is verantwoordelijk voor welk deel, onder welke voorwaarden?
Zie H4.3: Uitgangspunt: De gemeente investeert in de sportvoorziening en het Sportbedrijf is verantwoordelijk voor de exploitatie van de sportvoorziening (verhuur, onderhoud en schoonmaak). De verenigingen zijn verantwoordelijk voor hun eigen dagelijks 'klein' beheer en onderhoud.

10. Bepaal per (sub-)scenario in hoeverre deze bijdraagt aan het sportbeleid en de ambities zoals door de Initiatiefgroep verwoord, alsmede in welke mate de optie kan rekenen op draagvlak (per stakeholder in beeld te brengen).

Zie scenario's Hoofdstuk 3 en de onderbouwing hiervan in Hoofdstuk 1 en 2.

Specifieke extra onderzoeksvragen scenario 2 uit de Quick Scan (sport op locatie Park Bathmen)

Scenario 2 wordt in dit onderzoek niet nader uitgewerkt, zie H3.2

11. Identiteit (draagvlak): Cultuurverschil tussen een vrijwilligersvereniging en een commerciële exploitant. Is er ruimte en zo ja welke en hoe dit vorm te geven om als vereniging de eigen sociale activiteiten op de gewenste wijze in een passende context te organiseren?
Wat betreft Tennisclub Bathmen: TBC onderzoekt met hun werkgroep de opties voor verhuizen naar Park Bathmen. Hierover hebben zij ook een gesprek gevoerd met Park Bathmen. Er zijn mogelijkheden en aandachtspunten, zoals zekerheid van continuïteit, omgang met verschillende culturen en inzet vrijwilligers. Nadere uitwerking ligt buiten de scope van dit onderzoek.
12. Continuïteit (garantie op): Wat betreft beschikbaarheid van de voorzieningen biedt de gemeente continuïteit. Hoe zit dat voor de vereniging in het geval de commerciële exploitant failliet gaat?
Scenario 2 wordt in dit onderzoek niet nader uitgewerkt, zie H3.2
13. Kosten: De verenigingssport maakt nu afspraken met de gemeente op basis van maatschappelijke tarieven en zijn bij een commerciële partner overgeleverd aan diens prijzen en prijsstijgingen. Zijn acceptabele prijzen en prijsstijgingen te borgen in langjarige afspraken met een commerciële ondernemer?
Zie antwoord vraag 12

14. Hoe (in samenwerking) met een commerciële ondernemer tot de (op die voorzieningen daar geënte) beoogde bruisende plek voor beweging en ontmoeting voor de inwoners van Bathmen te komen?
[Zie antwoord vraag 12](#)
15. Werk de opties uit voor de investeringslasten (commercieel versus maatschappelijk) bij integratie van de multifunctionele zaal.
[Zie antwoord vraag 12](#)
16. Idem 11 als het gaat om de integratie van de tennisclub.
[Zie antwoord vraag 11](#)
17. In verlengde van vraag 13: Is het mogelijk clubgebouw (tennis) en outdoor tennisbanen te bundelen in een aparte verenigingsvoorziening (los van het commerciële deel).
[Zie antwoord vraag 11](#)

B. UITKOMSTEN BEHOEFTEONDERZOEK

Voor het behoeftenonderzoek zijn zowel dorpsbewoners als de verenigingen benaderd.

Huidige gebruikers De Uutvlog

- Onderwijs (3 basisscholen)
- ABS Volleybal
- ABS Handbal
- ABS Badminton
- Sivo
- Recreanten zaalvoetbal
- Handbal Lettele (bij wedstrijden)

Huidige gebruiker locatie ABS Voetbal

- ABS Voetbal -buitensporten
- Beachvolleybal
- Beachhandbal

Huidige gebruikers gymzaal Meesterspad

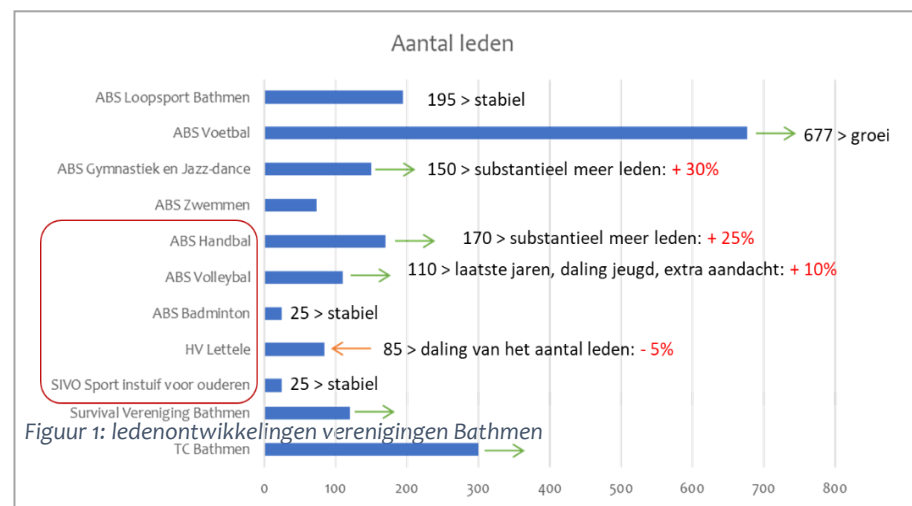
- Dorpsschool, groep 3 – 4
- ABS gymnastiek (sportfit) en jazz dance
- Judo

Optioneel:

Potentie voor uitbreiding andere sporten, zoals zaalvoetbal

Onderstaand de uitwerking van de resultaten van de hoofdvragen.

1. **Sport- en beweegbehoeften van de verenigingen. Denk hierbij ook aan verwachte groei/ krimp, visie en ontwikkelingen, trainingsbehoefte en wedstrijdbehoefte;**



Bovenstaand figuur geeft het huidige ledenaantal weer en de verwachte groei/daling van het aantal leden voor de komende 10-15 jaar. De verenigingen in het rode kader maken op dit moment gebruik van sporthal De Uutvlog.

Gebruikers De Uutvlog

ABS Handbal, ABS Volleybal en ABS Badminton maken in de avonduren gebruik van de sporthal voor trainingen (16:00 uur – 23:00 uur) en op vrijdagavond en in het weekend voor wedstrijden; Sivo maakt overdag

gebruik van de sporthal voor groepslessen; HV Lettele maakt enkel gebruik van de sporthal voor hun (thuis-)wedstrijden. Voor trainen maken zij gebruik van de sporthal in Lettele. Deze is niet geschikt voor wedstrijden.

Het onderwijs in Bathmen maakt overdag gebruik van De Uutvlog (niet in het figuur opgenomen).

De belangrijkste argumenten voor (met name de groei) van de verenigingen zijn:

- Groei dorp;
- Toenemende populariteit vrouwenhandbal;
- Nieuwe sportvoorziening.

Naast een groei van het ledenaantal, verwachten de verenigingen -met name de handbalvereniging- dat de behoefte voor meerdere keren per week trainen zal toenemen. Bovenstaande betekent dat er behoefte is aan meer capaciteit voor de verenigingssporten. Zie H2.3 voor de uitwerking van deze sportbehoefte voor trainingen en wedstrijden.

2. **Kansen en synergievoordelen bij centralisatie van sportvoorzieningen;**

Bij de centralisatie van de sportvoorzieningen in Bathmen wordt breder gekeken dan enkel de vervanging van De Uutvlog. Hierbij worden ook de relaties met de andere verenigingen, zoals de loopsport, gymnastiek en jazzdance, voetbal en survival vereniging bedoeld.

De volgende kansen en voordelen zijn benoemd in de vragenlijst:

- Plek voor ontmoeting door het delen van kantine;
- Betere faciliteiten;
- Meer spel- en trainingsmogelijkheden

3. **Mate en type inzet t.b.v. zelfwerkzaamheid realisatie sportvoorziening;**

De verenigingen in Bathmen zijn goed georganiseerd en zijn in staat om leden te enthousiasmeren om bij te dragen aan de ontwikkeling/ afbouw van de nieuwe sportvoorziening. Om dit te laten functioneren zijn een helder plan van aanpak, doelstellingen en verwachtingen van belang. Daarnaast is het van belang dat de urgentie/ nut van de inzet van leden/ vrijwilligers voor de realisatie wordt ervaren. De Survivalrun vereniging heeft aangegeven dat zij bereid is om te ondersteunen bij het maken van een trim- en beweegparcours rondom/ nabij de sportvoorziening.

Ook vanuit de vragenlijst onder bewoners¹, blijkt een deel (één derde van de 214 ingevulde lijsten) geïnteresseerd te zijn om zich op enige wijze in te zetten voor de realisatie van de sportvoorziening.

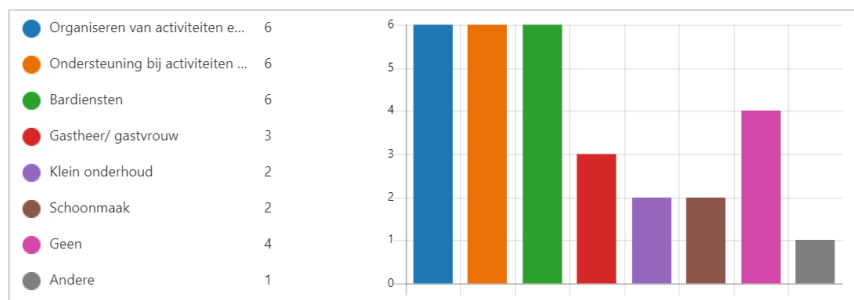
In Hxx geeft de Initiatiefgroep aan welke werkzaamheden zij verwachten bij te dragen (volgt).

¹ Hierbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de respondenten bij de bewoners, leden kunnen zijn van de verenigingen.

4. Kansen en mogelijkheden voor inzet beheer en exploitatiefase sportvoorziening;

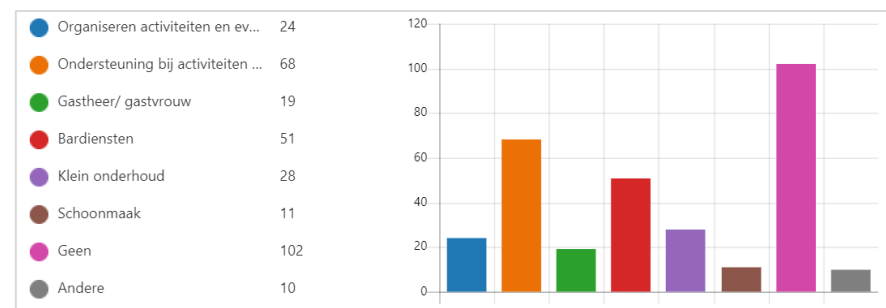
Een vergelijkbare mate van bereidwilligheid zien we bij de (vrijwillige) inzet voor de beheer- en exploitatiefase.

De verenigingen die gebruik maken van de sportvoorziening zijn zeker bereid om zich in (enige mate) in te zetten voor de beheer- en exploitatiefase. Op dit moment wordt hiervoor ook een beroep gedaan op vrijwilligers binnen de vereniging. De verwachting is dat dat zo blijft. Ook hierbij wordt opgemerkt dat er wel een relatie met het belang voor hun eigen vereniging moet zijn. Zie figuur 3 voor de onderwerpen waar de verenigingen hebben aangegeven dat ze bereid zijn om aan bij te dragen.



Figuur 2: inzet vrijwilligers (verenigingen) tijdens beheer en exploitatiefase

Bij de vragenlijsten van de bewoners zien we dat meer dan de helft van de respondenten (112 respondenten) aangeeft geïnteresseerd te zijn om enige vrijwilligersactiviteiten op te nemen in beheer en/of ondersteuning van de sportaccommodatie, met name op incidentele basis zoals ondersteuning bij activiteiten en iets meer reguliere basis zoals bij bardiensten.



Figuur 3: inzet vrijwilligers (bewoners) tijdens beheer en exploitatiefase

5. Visie op toekomstige ontwikkelingen in relatie tot de nieuwe sportvoorziening;

De belangrijkste ontwikkelingen in relatie tot de nieuwe sportvoorziening zijn:

- Aandacht voor welzijn en gezondheid;
- Het elkaar kunnen ontmoeten in een daartoe geschikte en beschikbare ruimte;
- Meer bewegen voor ouderen.

6. Inventarisatie behoefte voor bredere functie van voorziening.

Met verbreding wordt bedoeld dat de sportvoorziening een verrijking moet zijn voor die disciplines die een relatie hebben met sport. Daarbij wordt er over de grenzen van de verenigingen heen gekeken. Zo zien de verenigingen meerwaarde voor bijvoorbeeld een fysiotherapeut en een BSO Sport die van ruimten in de sportvoorziening en de directe omgeving gebruik maken.

Een relatie met bijvoorbeeld cultuur en zorg wordt hierbij nadrukkelijk niet bedoeld. De sportvoorziening mag niet concurreren met de bestaande ondernemers en voorzieningen zoals Cultuurhuis Braakhekke in Bathmen.

Verbinding omgeving

De omgeving van de sportvoorziening is van belang voor het aantrekken voor sport en beweging van een brede doelgroep van sporters, ook van bewoners die niet sporten in verenigingsverband.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Sportvoorziening als start- en eindpunt van wandel, hardloop en fietsroutes;
- Sportvoorziening als start- en eindpunt van een trimparcours met hindernissen;
- Bankjes en rustplekjes rondom de sportvoorziening.

C. ONDERBOUWING ZAALBEHOEFTE

SPORTVERENIGINGEN AVONDGEBRUIK

De tabellen op deze pagina geven het huidige gebruik aan van de sporthal De Uutvlog per tijdvak:

- Doordeweeks overdag
- Doordeweeks avond
- In het weekend

Uitvraag voor de trainingsbehoefte:

- Duur van een training;
- Aantal groepen;
- Aantal x per week trainen.

Maandag – vrijdag overdag 8:00 – 16:00 uur (40 uur beschikbaar¹)

Vereniging	Aantal uur sporthal / gymzaal gereserveerd	
	De Uutvlog	Meesterspad
Onderwijs	20 uur	11 uur
Sivo	1 uur	
ABS Dans + gymnastiek		3 uur
ABS Judo		2 uur
Totaal	21 uur	15 uur

¹Voor het basisonderwijs is daarvan 26 uur de maximum beschikbare capaciteit. Indien sivo in die uren de gymzaal gebruikt, moet dat van deze 26 uur beschikbaarheid voor het onderwijs afgetrokken worden.

Onderwijs

Overdag maakt het onderwijs van de sporthal De Uutvlog. Op basis van de wettelijke uitgangspunten hebben de drie scholen in Bathmen voor het bewegingsonderwijs behoefte aan 28 lesuren (=21 klokuur).

Per 2023 is 2 uur bewegingsonderwijs wettelijk verplicht per groep. Dat is wekelijks een half uur extra. Dit betekent dat op basis van bovenstaande er behoefte is aan 28 klokuren bewegingsonderwijs. Dat betekent dat er behoefte is aan een capaciteit van 2 zaaldelen/ gymzalen (26 uur per week per zaaldeel).

Met een sporthal deelbaar in twee delen is er ruim voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs, ook wanneer het aantal leerlingen toeneemt.

Andere gebruikers overdag - doordeweeks

Sivo (stichting ouderen sport Bathmen) maakt 2 uur gebruik overdag van de sporthal; zij hebben net als het onderwijs genoeg aan één zaaldeel. We gaan voor de nieuwe situatie uit van een sporthal waarvan de sportvloer in 2 zaaldelen deelbaar is. Ofwel wat betreft zaaldelen beschikbare capaciteit overdag van 2 x 26 uur = 52 uur voor het onderwijs, waarvan de uren voor Sivo afgetrokken moeten worden indien zij tijdens schooltijden gebruik maken van de sporthal.

Maandag – vrijdag avond 16:00 – 23:00 uur (35 uur beschikbaar;

voorkeur trainen tussen 17:00 – 22:00 uur = 25 uur)

In de avonduren maken ABS Volleybal, ABS Handbal en ABS Badminton gebruik van de sporthal De Uutvlog; ABS dans en gymnastiek maakt gebruik van de gymzaal op het Meesterspad. De trainingsbehoefte van de verenigingen is per hoofdgebruiker in kaart gebracht via het behoefteonderzoek:

Vereniging	Aantal uur sporthal / gymzaal gereserveerd	
	De Uutvlog	Meesterspad
ABS Volleybal	11 uur	
ABS Handbal	15,5 uur	
ABS Badminton	2,5 uur	
ABS Dans en gymnastiek		16 uur
Totaal	29 uur	16 uur

Zaterdag – zondag 9:00 – 22:00 uur (26 uur beschikbaar)

Vereniging	Aantal uur sporthal/ gymzaal gereserveerd	
	De Uutvlog	Meesterspad
ABS Handbal/ HV Lettele/ Volleybal	19 uur	
Zaalvoetbal	1 uur	
Totaal	20 uur	0 uur

De grootste druk op de sporthal is in de avonduren. In deze bijlage wordt per vereniging de onderbouwing gegeven voor het avondgebruik van de sporthal. Capaciteit van de sporthal in de avonduren:

Basishal 28 x 48 m² (2 zaaldelen):

17:00 – 22:00 uur = 25 uur

16:30 – 22:30 uur = 30 uur

16:00 – 23:00 uur = 35 uur

Basishal 28 x 48 m² (2 zaaldelen) + B1 zaaldeel of B2 mf zaal:

17:00 – 22:00 uur = 37,5 uur

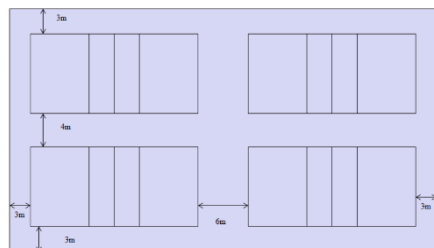
16:30 – 22:30 uur = 45 uur

16:00 – 23:00 uur = 52,5 uur

ABS Volleybal

Het aantal uur sportbehoefte voor ABS Volleybal is mede afhankelijk van het aantal velden. Hierbij wordt uitgegaan van een trainings- (en wedstrijd) veld van $9 \times 18 \text{ m}^2 = 1/4^{\text{e}}$ zaaldeel van de basishal, zie belijningplan.

Vier velden



Het aantal uur sportbehoefte wordt in onderstaande tabel toegelicht, per doelgroep, per team, duur training en aantal uur per week.

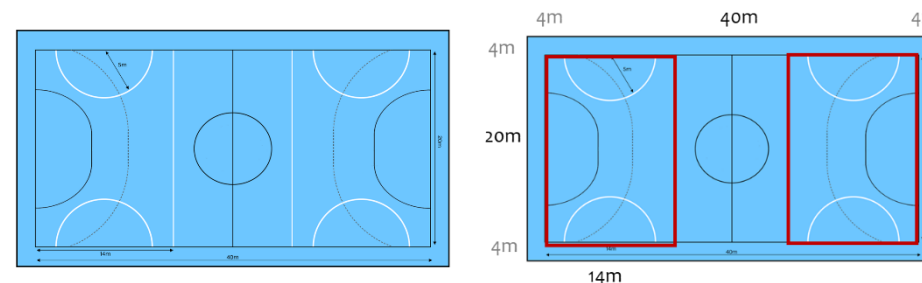
Behoefte	Volleybal		Uur sporthal per week
	jeugd	senioren	
aantal teams	2	9	
duur training	1	1,5	
aantal x/week*	1	1	
sportveld	0,25	0,25	
Behoefte	1/2	3 3/8	3 7/8

ABS volleybal verwacht met 10% te groeien. Dat betekent 1 team extra.

Incl groei	Volleybal +10%		Uur sporthal per week
	jeugd	senioren	
aantal teams	2	10	
duur	1	1,5	
aantal x/week*	1	1	
sportvloer**	1/4	1/4	
behoefte	1/2	3 3/4	4 1/4

ABS Handbal

Het aantal uur sportbehoefte voor ABS Handbal is mede afhankelijk van het aantal velden. Hierbij wordt uitgegaan van een trainings- (en wedstrijd) veld van $20 \times 40 \text{ m}^2 = 1$ volledige sporthal, zie belijningplan. Voor de trainingen wordt tevens uitgegaan van een halve sporthal met een veld van $14 \times 20 \text{ m}^2$ (belijningsplan kan later afgestemd worden; het volledige zaaldeel is $28 \times 24 \text{ m}^2$).



Het aantal uur sportbehoefte per week voor ABS handbal wordt in onderstaande tabel berekend. Er zijn 16 teams + 1 groep t.b.v. keeperstraining.

Behoefte	Handbal					Uur sporthal per week
	jeugd	juniores	seniores			
aantal teams	4	6	1	3	3	
duur training	1	1	1	1,5	1,5	
aantal x/week*	1	1	1	1	2	
sporthal	0,5	0,5	1,0	0,5	1,0	
Behoefte	2	3	1	2	9	17 1/4
<i>deels dubbel gebruik veld</i>	1,00	2,00	1,00	2,25	6,00	12,25

ABS Handbal verwacht met 25% te groeien. Dat betekent 4 teams extra.

Incl groei	Handbal +25%					Uur sporthal per week
	jeugd	juniores	seniores			
aantal teams	5	6	2	3	4	
duur	1	1	1	1,5	1,5	
aantal x/week*	1	1	2	1	2	
sporthal	0,5	0,5	1,0	0,5	1,0	
Behoefte	3	3	4	2	12	23 3/4
<i>deels dubbel gebruik veld</i>	1,5	3	2	1	8	15,5

ABS Badminton

Badminton heeft 12 groepen. Wanneer zij de volledige sporthal huren, hebben zij 9 banen, inclusief uitloopruiimte tot hun beschikking. Hierbij wordt uitgegaan van een trainingsveld van 6,10 x 13,40 m2.

Zij hebben in de nieuwe sportvoorziening voldoende aan één trainingsmoment van 1,5 uur. Zo kunnen zij gedurende de training samen sporten, wisselen van teams/ partners en technieken oefenen.

Sportbehoefte op basis van de beoogde groei, zoals door de verenigingen aangegeven

Zie onderstaande tabel voor de samenvatting hiervan

De Uutvlog obv groei	Obv behoefte onderzoek (obv deelbare sporthal in 2)	Obv groei (obv deelbare sporthal in 2)	Vershil tov behoefte onderzoek
ABS Volleybal (training)	4 uur	4,5 uur	+ 0,5 uur
ABS Volleybal (wedstrijden)	3 uur	4 uur	+ 1 uur
ABS Handbal	12,5 uur (min); 17,25 uur (max)	15,5 uur (min); 23,75 uur (max)	+ 3 uur (min) + 6,5 uur (max)
ABS Badminton	1,5 uur	1,5 uur	+ 0 uur
	21 uur (min); 25,75 uur (max)	25,5 uur (min); 33,75 uur (max)	+ 4,5 uur (min) + 8 uur (max)

Sportbehoefte na afstoten Meesterspad, inclusief groei dorp

Zie onderstaand overzicht voor de samenvatting van de zaalbehoefte over op basis van de beoogde groei.

Meesterspad	Obv behoefte onderzoek (gymzaal)		Obv groei (zaaldeel/ mf-zaal)	
	8:00 - 16:00 uur	16:00 - 22:00 uur	8:00 - 16:00 uur	16:00 - 22:00 uur
ABS Dans en gymnastiek	3 uur	17 uur	6 uur	17 uur
Judo	2 uur	0 uur	3 uur	0 uur
	5 uur	17 uur	9 uur	17 uur

Behoeft capaciteit nieuwe sporthal – weekenden

ABS Volleybal, ABS Handbal en HV Lettele maken om de week gebruik van de sporthal voor thuiswedstrijden.

Handbal

Zaterdag en zondag maken de beide handbalverenigingen gebruik van de sporthal. Zie onderstaande tabel; ABS Handbal heeft 16 teams die wedstrijden spelen. De wedstrijden zijn om de week thuis; om de week uit. Dat betekent dat er per week 8 teams thuis spelen.

HV Lettele heeft 8 teams die wedstrijden spelen. Dat betekent dat er per week 4 teams in Bathmen spelen. Per team (jeugd, junioren, senioren) verschilt de wedstrijdduur.

Huidig	Handbal			totaal	Handbal Lettele		totaal
	jeugd	junioren	senioren		jeugd	senioren	
aantal teams	4	6	6	16	6	2	8
duur wedstrijd	3/4	1	1 1/4		1	1 1/4	
aantal x/week*	1/2	1/2	1/2		1/2	1/2	
sportvloer	1	1	1		1	1	
behoefte	1 1/2	3	3 3/4	8 1/4	3	1 1/4	4 1/4
Afgerond	1 1/2	3	4	8 1/2	3	2	5

* 1/2 betekent: om de week thuiswedstrijd

Per weekend is de sporthal 8,5 uur + 5 uur = 13,5 uur bezet voor de wedstrijden. In het weekend is de sporthal tussen 9:00 en 22:00 uur beschikbaar voor wedstrijden (m.u.v. 1 uur voor de recreanten zaalvoetbal op zondagochtend). De beschikbare capaciteit is 25 uur. Dit betekent dat er nog ruimte is voor extra tijd tussen de wedstrijden (zie hierna: warm lopen) en ruimte voor enige groei.

Volleybal

ABS Volleybal heeft 10 teams die wedstrijden spelen. De wedstrijden zijn om de week thuis; om de week uit. Dat betekent dat er per week 5 teams thuis spelen. ABS Volleybal speelt om de week haar wedstrijden op vrijdagavond. Die bezetting is reeds meegenomen bij de behoefte voor de vrijdagavonden.

Behoeft vergaderruimten en kantine

De ABS verenigingen hebben behoefte aan vergaderruimten. In figuur 6 is per vereniging de vergaderfrequentie aangegeven. De vergaderingen die elke 4 weken en 6-8 weken plaatsvinden zijn met 2 – 10 personen (gemiddeld 8 personen). Dat betekent dat één vergaderruimte a 30m2 volstaat, ook bij groei van de verenigingen en wanneer scenario B (afstoten kantine en bestuurshuis) onderdeel wordt van de sportvoorziening, volstaat één vergaderruimte. Tevens kan de beheerdersruimte ook gebruikt worden voor overleg voor groepen tot 4 personen.

De vergaderruimte wordt in de avonden gebruikt en slechts één – twee keer per week. Dat betekent dat deze ruimte een relatief hoge leegstand kent. Deze kan gebruikt worden door derden, zoals een Sport-BSO of een fysio therapeut.

De jaarlijkse vergaderingen zijn ALV-vergaderingen en vinden plaats met gemiddeld 30 – 60 personen. Voor deze jaarlijkse ALV's kan gebruik gemaakt worden van de kantine of een ruimte in het Cultuurhus Braakhekke.

Vereniging	elke 4 weken	elke 6-8 weken	jaarlijks
ABS Badminton	-	-	30 personen
ABS Volleybal	1	-	40 personen
ABS Handbal	1	6	50 personen
ABS Gymnastiek en Jazz-dance	-	1	12 personen
ABS Loopsport Bathmen	-	1	-
ABS Voetbal	1	-	50 personen
Aantal x behoefte aan vergaderruimte per periode	2 (3 incl voetbal)	8	kantine / Braakhekke

Voor scenario 1, 2A en 2B wordt uitgegaan van een ontmoetingsruimte voor 80 – 120 personen.

Door bouwkundig de vergaderruimte te koppelen aan de kantine, kan de vergaderruimte betrokken worden bij de kantine voor extra ontmoetingsruimte.

Bij scenario 1B2 (+ multifunctionele zaal), kan de multifunctionele zaal ook gekoppeld worden aan de kantine voor extra ontmoetingsruimte of ingezet worden als VIP-ruimte bij specifieke evenementen.

Inclusie ABS Voetbal (Scenario 3)

Wanneer ABS Voetbal onderdeel gaat uitmaken van de sportvoorziening, dan zal de kantine uitgebreid moeten worden voor 60 – 100 personen, zodat er extra capaciteit is voor alle verenigingen (er ook vanuit gaande dat niet alle leden gelijktijdig bij de sportvoorziening zijn en er uitloop is naar het terras buiten).

D. ONDERBOUWING RUIMTEPROGRAMMA'S

Op voorliggende pagina's zijn de uitgebreide ruimteprogramma weergegeven per scenario. Hierin staan het aantal ruimten, de omvang en aandachtspunten per ruimte opgenomen.

Scenario 0 – autonome 1-op-1 vervanging (vervallen)

	aantal	Omvang	oppervlak	Opmerkingen
Sporthal, incl kleedkamers binnen- en buitensport				
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1	1.056	1.056	zaaldelen koppelbaar (sportvloer 24m x 44m; h 7m)
Toestellenberging	2	55	110	decentraal, bij voorkeur aan lange zijde
Binnentribune			0	aan lange zijde zaaldeel, kolomvrij zicht. Ca. 150 man
Kleedruimte tbv onderwijs + wasruimte	4	45	180	relatie met sporthal; ook te gebruiken door verenigingen
Kleedruimte tbv verenigingen + wasruimte	0	40	0	relatie met sporthal
Scheidsrechter-/docentenruimte	2	12	24	incl. douche/toilet
Kleedruimte tbv voetbal en beachvolleybal	8	40	320	directe relatie met buitenruimte
Scheidsrechter-/docentenruimte	2	10	20	incl. douche/toilet, met zicht op de sportvloer
Subtotaal Sporthal			1.710	m2 fno
Ontmoeten				
Kantine	1	150	150	Incl bar en ontmoetingsruimte, overlegruimte
Keuken (met uitgifte)	1	20	20	Voor opwarmen hapjes etc
Opslag voorraad	1	20	20	Fustruimte en magazijn
Containerberging	1	10	10	
Buitenterras			PM	
Buiten tribune (overdekt)			PM	demonteren dak ivm zicht vanuit terras/ kantine
Subtotaal Ontmoeten			200	m2 fno
Algemeen				
Hoofdentree	1	8	8	
Nevenentree kantine	0	3	0	
Beheerderruimte	1	8	8	Receptie- en werkplek
Centrale toiletten	4	2	8	Nabij kantine
Miva	1	4	4	
Bergingen	5	4	20	Algemene bergingen voor verenigingen en beheer
Werkkast	2	2	4	Per verdieping één
EHBO-ruimte	1	8	8	Tevens kolfruimte
Subtotaal Algemeen			60	m2 fno
Totaal in m2 fno			1.970	m2 fno
bruto factor			1,20	bruto-factor
Totaal basissporthal			2.364	m2 bvo

Scenario 1 – Basissporthal

	aantal	Omvang	oppervlak	Opmerkingen
Sporthal, incl kleedkamers binnen- en buitensport				
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1	1.344	1.344	2 zaaldelen koppelbaar (sportvloer 28m x 48m; h 7m)
Toestellenberging	2	55	110	decentraal, bij voorkeur aan lange zijde
Binnentribune	2	70	140	aan lange zijde zaaldeel, kolomvrij zicht. Ca. 250 personen
Kleedruimten + wasruimte	4	45	180	nabij met sporthal
Scheidsrechter-/docentenruimte	2	12	24	incl. douche/toilet
Kleedruimte tbv voetbal en beachvolleybal	8	40	320	directe relatie met buitenruimte
Scheidsrechter-/docentenruimte	2	10	20	incl. douche/toilet, met zicht op de sportvloer
Subtotaal Sporthal			2.138	m2 fno
Ontmoeten				
Kantine	1	150	150	Incl bar en ontmoetingsruimte
Keuken (spoelkeuken en bereidingskeuken) met uitgifte	1	20	20	Voor opwarmen hapjes etc
Opslag voorraad	1	20	20	Fustruimte en magazijn
Containerberging	1	10	10	
Buienterras			PM	
Buiten tribune (overdekt)			PM	
Subtotaal Ontmoeten			200	m2 fno
Algemeen				
Hoofdentree	1	10	10	
Nevenentree	1	4	4	
Beheerderruimte	1	12	12	Receptie- en werkplek
Centrale toiletten	4	2	8	Nabij kantine
Miva	1	4	4	Mindervalidentoilet
Vergaderruimte	1	30	30	Te koppelen met de kantine
Bergingen	5	4	20	Algemene bergingen voor verenigingen en beheer
Werkkast	2	2	4	Per verdieping één
EHBO-ruimte	1	8	8	Tevens kolfruimte
Subtotaal Algemeen			100	m2 fno
Totaal in m2 fno			2.438	m2 fno
bruto factor			1,20	bruto-factor
Totaal basissporthal			2.926	m2 bvo

Scenario 2A - Basissporthal + zaaldeel

	aantal	Omvang	oppervlak	Opmerkingen
Sporthal, incl kleedkamers binnen- en buitensport				
Subtotaal Sporthal (scenario 1)			2.138	m2 fno
Zaaldeel	1	448	448	autonoom zaaldeel 16 x 28 m2; 7m hoogte
Toestellenberging	1	55	55	
Kleedruimte tbv verenigingen + wasruimte	2	40	80	nabij extra zaaldeel
Subtotaal Sporthal + zaaldeel			2.721	m2 fno
Ontmoeten				
Subtotaal Ontmoeten + zaaldeel (scenario 1)			200	m2 fno
geen wijzigingen tov basissporthal				
Subtotaal Ontmoeten + zaaldeel			200	m2 fno
Algemeen				
Subtotaal Algemeen (scenario 1)			100	m2 fno
geen wijzigingen tov basissporthal				
Subtotaal Algemeen + zaaldeel			100	m2 fno
Totaal in m2 fno			3.021	m2 fno
bruto factor		1,20		bruto-factor
Totaal basissporthal + zaaldeel			3.625	m2 bvo
Vershil met Basissporthal (scenario 1)			700	m2 bvo

Scenario 2B - Basissporthal + multifunctionele zaal

	aantal	Omvang	oppervlak	Opmerkingen
Sporthal, incl kleedkamers binnen- en buitensport				
<i>Subtotaal Sporthal (scenario 1)</i>			2.138	m2 fno
Multifunctionele zaal	1	256	256	16 x 16m2; h 3,5m
Toestellenberging	1	30	30	berging voor judomatten en ander materiaal
Kleedruimte tbv verenigingen + wasruimte	2	40	80	
<i>Subtotaal Sporthal + mf-zaal</i>			2.504	m2 fno
Ontmoeten				
<i>Subtotaal Ontmoeten (scenario 1)</i>			200	m2 fno
geen wijzigingen tov basissporthal				
<i>Subtotaal Ontmoeten + mf-zaal</i>			200	m2 fno
Algemeen				
<i>Subtotaal Algemeen (scenario 1)</i>			100	m2 fno
geen wijzigingen tov basissporthal				
<i>Subtotaal Algemeen + mf-zaal</i>			100	m2 fno
Totaal in m2 fno			2.804	m2 fno
		bruto factor	1,20	bruto-factor
Totaal basissporthal + mf-zaal			3.365	m2 bvo
<i>Verskil met Basissporthal</i>			439	m2 bvo

**Scenario 3- Basissporthal +extra zaaldeel + multifunctionele zaal +
integratie kantine en bestuurshuis ABS Voetbal**

	aantal	Omvang	oppervlak	Opmerkingen
Sporthal, incl kleedkamers binnen- en buitensport				
Subtotaal Sporthal (scenario 1)			2.138	m2 fno
Zaaldeel	1	448	448	autonoom zaaldeel 16 x 28 m2; 7m hoogte
Toestellenberging	1	55	55	
Kleedruimte tbv extra zaaldeel + mf-zaal wasruimte	2	40	80	nabij extra zaaldeel
Multifunctionele zaal	1	256	256	16 x 16m2; h 3,5m
Toestellenberging	1	30	30	berging voor judomatten en ander materiaal
Subtotaal sporthal + mf-zaal + ABS Voetbal			3.007	m2 fno
Ontmoeten				
Subtotaal Ontmoeten (scenario 1)			200	m2 fno
Kantine	1	120	120	vergroten van kantine met 120 m2
Keuken (met uitgifte)	1	15	15	vergroten van keuken
Opslag voorraad	1	15	15	vergroten van opslag
Containerberging	1	5	5	vergroten van containerberging
Subtotaal Ontmoeten + mf-zaal + ABS Voetbal			355	m2 fno
Algemeen				
Subtotaal Algemeen (scenario 1)			100	m2 fno
Vergaderruimte	1	30	30	Toevoegen van vergaderruimte
Extra toiletten	4	2	8	
EHBO-ruimte	1	8	8	Extra EHBO-ruimte nabij buitenvelden
Subtotaal Algemeen + mf-zaal + ABS Voetbal			146	m2 fno
Totaal in m2 fno			3.508	m2 fno
bruto factor			1,20	bruto-factor
Totaal Basissporthal + ABS Voetbal			4.210	m2 bvo
Vershil met Basissporthal			1.284	m2 bvo

E. TECHNISCHE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

In de uitwerking van dit haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende uitgangspunten meegenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de inbreng van de afdelingen vastgoed, sport, stedenbouw en planeconomie van de gemeente en de inbreng vanuit de Initiatiefgroep, in combinatie met de resultaten uit de vragenlijsten en de gesprekken met de verenigingen van ABS.

Technische uitgangspunten

- Compact;
- Afwerking: Sober, doelmatig, doch kwalitatief en toekomstbestendig;
- Onderhoudsarm;
- Voldoen aan vigerend bouwbesluit en de hierin genoemde NEN (Nederlands Normalisatie Instituut) normen.
 - Zie hiervoor [Home | Bouwbesluit Online](#);
- Voldoen aan de normen van NOC*NSF (verenigingssporten) en Handboek KVLO (2021, bewegingsonderwijs).
- BENG (bijna energie neutraal gebouw), evt voorbereiden op aanpassen ENG (energie neutraal gebouw)
 - Zie hiervoor het [White paper BENG document van Duurzaam Gebouwd](#). Zie verder: <https://www.rvo.nl/>;
- Hygiëncode voor sportkantines;
- Variabele ruimtekoestiek (voor ook gebruik voor evenementen);
- Richtlijn Toegankelijkheid Indoor Sportaccommodaties (kortweg Richtlijn TIS);
- Alle overige voor en door de wet gestelde eisen en regelgeving.

Gewenst:

- Duurzaam
- Circulair
- Natuur inclusief

Ontwerp en architectuur

- Sterke, open relatie met de omgeving;
- Aansprekende en uitnodigende architectuur;
- Aansluiten op gemeentelijk beleidsplan;
- Herkenbaar als publiek gebouw voor sport, bewegen en ontmoeten.

Functionaliteit

- Inventaris en belijning moeten aansluiten bij de (wedstrijdeisen) van de betreffende sport (normen NOC*NSF) en de vereisten vanuit de brancheorganisatie (KVLO);
- Multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik;
- Ontmoetingsruimte/ kantine;
- Tribune;
- Vergaderruimte;
- Voldoende en goed sanitair;
- Goede geluidsinstallatie tussen sportzalen.

F. UITWERKING SCENARIO'S ENG

Lasten ENG-gebouw, scenario 1, 2A, 2B en 3

Uitwerking ENG Scenario 1 2A 2B 3	Basishal	Basishal plus		Ambitie
	Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3C
Omvang (bvo)	2.926 m2	3.625 m2	3.365 m2	4.210 m2
Eenmalige kosten				
Bouwkosten	€ 6.439.000	€ 7.439.000	€ 7.035.000	€ 9.275.000
per m2	€ 2.200	€ 2.052	€ 2.090	€ 2.203
Stichtingskosten	€ 10.664.000	€ 12.204.000	€ 11.598.000	€ 15.119.000
per m2	€ 3.644	€ 3.367	€ 3.446	€ 3.591
Jaarlijkse kosten				
Kapitaallasten	€ 403.633	€ 461.922	€ 438.985	€ 572.255
Onderhoud	€ 79.002	€ 90.625	€ 87.490	€ 105.250
per m2	€ 27	€ 25	€ 26	€ 25
Schoonmaak	€ 29.260	€ 36.250	€ 33.650	€ 42.100
per m2	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Energie	€ 11.411	€ 13.775	€ 12.114	€ 15.998
per m2	€ 3,90	€ 3,80	€ 3,60	€ 3,80
Overig (belasting, verzekering etc)	€ 8.778	€ 10.875	€ 10.095	€ 12.630
per m2	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
Totaal exploitatie incl kapitaallasten	€ 532.084	€ 613.447	€ 582.334	€ 748.233
Totaal exploitatie excl kapitaallasten	€ 128.451	€ 151.525	€ 143.349	€ 175.978

kengetal

stelpost



Gemeente Deventer
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer R. de Geest
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer

Bathmen, 30 september 2021

Onderwerp: notitie bij verdiepend onderzoek Sportvoorzieningen Bathmen door M3V

Geacht college, geachte heer De Geest,

Op 28 februari 2020 heeft u van ons het adviesrapport Sportvoorzieningen Bathmen ontvangen. Dit rapport is opgesteld vanuit een behoefte aan voldoende en goede sportfaciliteiten voor Bathmen. Het is een project dat voortgekomen is uit de "Dorpsagenda", een initiatief van de gemeente Deventer.

Eind 2020 heeft bureau M3V in opdracht van de gemeente Deventer een Quick Scan uitgevoerd ten aanzien van de haalbaarheid van het project. Het adviesrapport van de projectgroep is voor M3V uitgangspunt geweest voor hun analyse, verdieping van thema's en invulling van alternatieve scenario's.

Het vervolg was een verdiepingsonderzoek, dat eveneens is uitgevoerd door M3V. Ook hierbij is er op een goede manier samengewerkt met de projectgroep. Hieronder onze reactie op het verdiepingsonderzoek van M3V.

Er zijn 4 scenario's geschetst, 1, 2a, 2b en 3, waarbij scenario 3 voldoet aan de criteria die door de projectgroep zijn opgesteld. Helaas is dit ook de duurste variant, maar ook de meest duurzame en toekomstbestendige. Deze variant heeft uiteraard nog steeds onze voorkeur. Er is wel verbazing ontstaan over de hoogte van de kosten die met variant 3 gemoeid zijn.

Scenario 1 is weliswaar de goedkoopste, maar niet duurzaam en zal op korte termijn, ook gezien de ontwikkelingen van het aantal inwoners, nieuwe investeringen vragen. Deze variant ligt niet voor de hand.

Scenario 2 lijkt door het financiële plaatje het meest voor de hand liggend, het verschil in scenario 2a en 2b is op het financiële vlak niet groot. Opmerkingen bij scenario 2:

1. Varianten 2a en 2b verschillen in de grote van de sporthal en in het gebruik van een multifunctionele hal. De keuze tussen beide varianten is door de projectgroep, zonder het raadplegen van de betrokken sporttakken, niet te maken.
2. Zowel scenario 2a als 2b gaan er van uit dat de huidige ABS sportkantine blijft bestaan. Dat ondermijnt het multifunctionele karakter van het park. ABS zal, als de keuze op scenario 2 valt, creatief met zijn eigendom moeten omgaan.
3. Scenario 2b, met een multifunctionele hal op de verdieping, is de meest sociale vorm, echter het lost het capaciteitsprobleem voor de handbal niet op.
4. Scenario 2a is de variant waarbij het capaciteitsprobleem voor een deel opgelost wordt, maar tegenover staat weer dat het extra zaaldeel ook gebruikt moet worden als multifunctionele hal.

Financieel:

1. Het totale kostenplaatje is hoog, ook hierin beseft de projectgroep dat de huidige ontwikkelingen in de markt geen positieve invloed hebben.
2. In de scenario's is geen rekening gehouden met het zaaltje bij De Dorpsschool. Als dit zaaltje behouden blijft zal er rekening mee moeten worden gehouden dat er extra kosten gemaakt moeten worden om te voldoen aan de hygiëne-eisen en aan onderhoud van het gebouw. (overheidsgebouwen energieneutraal).
3. In het rapport wordt niet meegenomen wat het verschil is tussen de huidige jaarlijkse exploitatiekosten en de exploitatiekosten die in de toekomst worden voorzien.

Wij bedanken de gemeente en M3V voor de mogelijkheid om mee te mogen denken over de ontwikkelingen van de sportvoorzieningen in Bathmen. Wij blijven graag betrokken bij de verdere voortgang.

Namens de projectgroep,

Met vriendelijke groet,

Gerrit Nikkels
Voorzitter projectgroep

