

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Sportvoorziening Bathmen Verkenningfase deel 1

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 8-11-2022

Notanummer : 2022-774

Datum : 8-11-2022

Programma : 08-Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 05 bespreeknotitie financiële uitgangspunten.pdf

Parafering

10-10-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)14-10-2022:

Wethouder02-11-2022: Wethouder01-11-2022: Programmamanager Meedoen

(Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 17-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 03-11-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 01-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-11-2022

B & W d.d.: 8-11-2022

Besluit

1. De raad voor te stellen om een voorlopig besluit te nemen over het Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen (duurzaamheidsvariant ENG) en daarmee de verkenningfase, deel 1 af te ronden
2. De raad voor te stellen om te starten met de voorlopige ontwerpfase (verkenningfase, deel 2) voor dit project, waarbij de keuze om de buitenkleedkamers wel of niet te integreren in de nieuwe sportvoorziening wordt meegenomen in de uitwerking: dit vanwege de mogelijke besparing van €1,7 miljoen o.b.v. huidige Programma van Eisen
3. De raad voor te stellen om definitief in te stemmen met het Programma van Eisen bij het vaststellen van de Voorjaarsnota, waarin de middelen om het tekort op te vangen, ter besluitvorming worden gebracht op basis van de uitkomst van de voorlopige ontwerpfase (verkenningfase, deel 2)
4. De raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €500.000 euro en dit ten laste te brengen van de reeds beschikbare middelen
5. Het raadsvoorstel, het ontwerp-raadsbesluit en de bijlagen vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 16 februari jl. heeft de raad ingestemd met de uitwerking van scenario 2B (basishal en multifunctionele zaal) op basis van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwe sportvoorziening Bathmen. In de begroting is €11,3 miljoen euro

(inclusief btw) gereserveerd voor scenario 2B, op basis van BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw). De raad heeft ingestemd met het uitvoeren van een verfijningsonderzoek op basis van scenario 2B en hiervoor een bedrag van €200.000 beschikbaar gesteld. Hiermee heeft de raad opdracht gegeven om een programma van eisen op te stellen, daarbij verschillende duurzaamheidsvarianten (BENG en ENG) mee te nemen, inclusief kostenraming. Het bureau draaijer+partners heeft dit onderzoek uitgevoerd en haar rapport opgeleverd. De initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen en omwonenden, evenals de basisscholen en het Sportbedrijf, hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Met de uitkomst kan een volgende stap gezet worden naar de realisatie van de nieuwe sporthal in Bathmen in 2025. Het college vraagt aan de raad om in te stemmen met de uitkomst van het verfijningsonderzoek (programma van eisen en investeringsraming) om een vervolgstap te kunnen zetten naar de (voorlopige) ontwerpfase (verkenningfase, deel 2). In de vervolgfase zal een onafhankelijk verkeersonderzoek worden uitgevoerd om de impact van de nieuwbouw te analyseren en om eventueel noodzakelijke maatregelen op het gebied van parkeren en ontsluiting te inventariseren. We gaan er vooralsnog vanuit de nieuwbouw van de sporthal geen gevolgen heeft voor de omvang van de parkeervoorzieningen en voor de ontsluiting.

De totale investering van deze nieuwe sporthal komt aanzienlijk hoger uit in de nieuwe kostenramingen, namelijk €16,65 miljoen euro op basis van BENG en €16,9 miljoen euro op basis van ENG (beide bedragen inclusief btw). Vanuit de duurzaamheidsambities voor gemeentelijk vastgoed en vanwege lagere exploitatie- en energielasten op de lange termijn gaat de voorkeur uit naar ENG. Het aanzienlijke kostenverschil in de totale investering wordt voornamelijk veroorzaakt door kostenstijgingen vanwege de huidige marktsituatie, meer benodigde ruimte in het programma van eisen, hogere bouw- en installatiekosten en gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking. Daarnaast zijn er specifieke technische eisen opgenomen vanuit vastgoed en exploitatie. De gemeente gaat uit van compact bouwen, maar dat levert nauwelijks een financieel voordeel op, alleen een ruimtelijk/ landschappelijk voordeel. Op landschappelijke inpassing kan worden bespaard door sober en doelmatig te bouwen (qua uitstraling van het gebouw), maar de vraag is of dit landschappelijk wenselijk is en of het opweegt tegen de geringe besparing van €150.000 (zie bijlage 2, paragraaf 1.3 en 1.4). De initiatiefgroep heeft in een brief aan college en raad de wens uitgesproken om de bestaande ABS kantine te integreren in de nieuwe sporthal. In het bestuurlijk overleg met de initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen hebben we afgesproken dat ABS/ de initiatiefgroep de kosten hiervoor (€347.500) financieel of in natura (o.b.v. zelfwerkzaamheid en casco oplevering van kantine) compenseert. De andere wens van de initiatiefgroep om 91 m² extra benodigde ruimte toe te voegen voor een grotere entree, vergaderruimte en fysioruimte komt neer op een extra investering van ca €205.000 euro. Vanuit het oogpunt van optimaal gebruik van de nieuwe sporthal wordt afgeraden om hierop te besparen. Daarnaast maakt de fysioruimte onderdeel uit van het huidige kleedkamergebouw. Deze is per abuis niet meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Afgezien van de integratie van de bestaande ABS kantine (die financieel of in natura wordt gecompenseerd door ABS) zijn deze aanpassingen noodzakelijk voor een optimaal gebruik van de sporthal op basis van de huidige en toekomstige bezetting. De enige substantiële besparing die gedaan kan worden is het laten staan van de huidige buitenkleedkamers. In het voorkeursscenario 2B zijn deze kleedkamers wel meegenomen, ook vanuit landschappelijk/ ruimtelijk oogpunt en met het oog op toekomstig energiegebruik. De kleedkamers zijn echter nog in goede staat en kunnen een besparing opleveren van €1,7 miljoen inclusief btw. Het is wel de vraag of dit vanuit het langere termijn perspectief (een oudere kleedkamer naast een volledig geïntegreerde nieuwe sporthal) en vanuit landschappelijke inpassing wenselijk is. De raad heeft ingestemd met scenario 2B waarin de buitenkleedkamers wel zijn meegenomen. Vanwege de aanzienlijke kostenbesparing is het voorstel om deze optie mee te nemen in de voorlopige ontwerpfase. Zie voor meer toelichting bijlage 2

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit raadsvoorstel kan een volgende stap gezet worden naar de beoogde realisatie van de sportvoorziening Bathmen in 2025. De huidige sporthal is verouderd, voldoet niet meer aan de huidige eisen en voldoet niet meer aan de capaciteit die nodig is op basis van de huidige en toekomstige bezetting. Met de uitkomst van het verfijningsonderzoek kan een volgende stap worden gezet naar de voorlopige ontwerpfase (verkenningfase, deel 2).

Kader

- * Bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' 2022-2026 (20-06-22)
- * Raadsbesluit 'Haalbaarheidsonderzoek sportvoorziening Bathmen' (16-02-2022)
- * Beleidskader 'Samen sporten maakt sterk' (16-02-2022)
- * Ambitiedocument en Routekaarten Wonen en Voorzieningen (22-12-2021)

Betrokken partijen en participatie

- * In maart 2020 heeft de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen het adviesrapport over de gewenste sportvoorziening overhandigd aan de wethouder sport; Dit adviesrapport is - samen met het voornemen van de gemeente om de huidige sporthal te vervangen - aanleiding geweest voor het uitvoeren van de quick scan en het haalbaarheidsonderzoek;
- * De initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen is nauw betrokken geweest bij de onderzoeken en bij het project zelf; de initiatiefgroep (inclusief alle sportverenigingen) heeft nauw samengewerkt met bureau draaijer+partners aan de totstandkoming van het Programma van Eisen (PvE), er is regelmatig overleg met de gemeente, op zowel ambtelijk en op bestuurlijk niveau; waar nodig betreft zij ook de omwonenden van Bathmen bij dit project, bijvoorbeeld bij de werksessie over de ruimtelijke invulling van de sportvoorziening;
- * De bewoners van Bathmen worden in december uitgenodigd voor een presentatie van de resultaten van het onderzoek van draaijer+partners;
- * In haar reactie op het B&W besluit heeft de initiatiefgroep zich positief uitgesproken over het proces en de resultaten en heeft zij aangegeven bij het ontwerpproces betrokken te willen worden; zij denkt actief mee over welke rol en verantwoordelijkheid zij zelf kunnen nemen in het kader van zelfwerkzaamheid, dorpsbetrokkenheid en participatie.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- * De huidige sporthal is verouderd, voldoet niet meer aan de eisen en aan de huidige en toekomstige bezetting; daarom is het belangrijk dat de raad een besluit neemt over de uitkomst van het verfijningsonderzoek (programma van eisen en nieuwe investeringsraming) zodat er een vervolgstap naar realisatie kan worden gezet;
- * Conform de uitgangspunten van de Omgevingsvisie is het dorp / de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen nauw betrokken bij dit traject; de energie en denkkraft die dit oplevert is nodig om voortvarend verder te kunnen met de vervolgfase; de raad heeft hier ook nadrukkelijk om gevraagd tijdens de raadsbehandeling van het haalbaarheidsonderzoek (initiatieffase); vertraging kan het enthousiasme voor het doorlopen participatietraject vanuit het dorp verminderen.

Argumenten tegen:

* De totale investering in een nieuwe sporthal komt aanzienlijk hoger uit in de nieuwe kostenramingen, namelijk €16,9 miljoen euro (op basis van ENG). Er is in de begroting €11,3 miljoen euro gereserveerd op basis van het haalbaarheidsonderzoek. Dit verschil wordt veroorzaakt door kostenstijgingen vanwege de huidige marktsituatie, meer benodigde ruimte in het programma, hogere bouw- en installatiekosten en gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking.

* Dit project brengt mogelijk investeringsrisico's met zich mee, mede als gevolg van de nog steeds stijgende bouw- en grondstoffenkosten.

Financiële consequenties en dekking

Investeringsraming

Bij de begroting 2022 is een investeringsbedrag van €11,3 miljoen inclusief btw gereserveerd voor de realisatie van de sporthal. In de meerjarenbegroting 2021-2024 was een reservering opgenomen van €6,2 miljoen euro op basis van het oorspronkelijke gemeentelijk uitgangspunt van 1-op-1 vervanging. De quick scan en het haalbaarheidsonderzoek lieten zien dat 1-op-1 vervanging onwenselijk en niet realistisch is op basis van de capaciteitsbehoefte en de huidige bezetting. De raad heeft besloten om de investeringsraming aan te passen op basis van het voorkeursscenario 2B (basishal en multifunctionele zaal) uit het haalbaarheidsonderzoek, dat was geraamd op €11,3 miljoen euro. In dit scenario is rekening gehouden met de groeiambitie van Bathmen en het op termijn afstoten van de gymzaal. Het op termijn afstoten van de gymzaal en het onderbrengen van het bewegingsonderwijs in de nieuwe sporthal kan in de toekomst een besparing op de gemeentelijke begroting opleveren (portefeuille onderwijshuisvesting).

De investeringsraming op basis van de duurzaamheidsvariant ENG en het integreren van de bestaande kantine van ABS komt uit op bedrag van €16,9 miljoen inclusief btw. De investeringskosten zijn met dit voorstel fors hoger ten opzichte van de initiatieffase, namelijk €5,6 miljoen hoger.

Vertaling naar vastgoedlasten

Onder de nieuwe vastgoedregels worden kapitaalslasten annuïtair berekend met een levensduur van 40 jaar in plaats van lineair, waarbij in de reservering van onderhoud rekening wordt gehouden met de benodigde vervangingsinvesteringen tijdens de levensduur.

In de begroting (jaarschijf 2027) is €625.000 beschikbaar voor de vastgoedlasten, bestaand uit kapitaalslasten, beheerkosten, onderhoud, verzekeringen en belastingen/heffingen, bij een investering van €11,3 miljoen inclusief btw. Bij de laatste raming van de duurzaamheidsvariant ENG volgens de nieuwe methode komen de vastgoedlasten op €800.000 (bij investering van €16,9 miljoen inclusief btw). Uitgangspunt is dat we de btw via een spuk uitkering (of een opvolger daarvan) kunnen compenseren.

In de TCO berekening in de bijlage is voor de exploitatielasten van €179.000 alleen gerekend met onderhoud en energie.

Samengevat is in de begroting een structureel bedrag voor vastgoedlasten beschikbaar €625.000, terwijl volgens de laatste berekening een bedrag van €800.000 benodigd is. Dit betekent een jaarlijks exploitatietekort van €175.000. Dit knelpunt wordt meegenomen in de integrale afweging van de voorjaarsnota 2023.

In de berekening zijn de consequenties voor de gebruikerslasten en de besparing als gevolg van het afstoten van de bestaande gymzaal Meesterspad buiten beschouwing gelaten. De financiële consequenties inclusief fasering worden meegenomen in de besluitvorming voorjaarsnota 2023.

Variant

Indien wordt gekozen om de buitenkleedkamers niet mee te nemen in de realisatie van de sporthal, dan betekent dit een lagere investering van €1,7 miljoen en een besparing van €65.000 op kapitaalslasten.

Vorbereidingskrediet

Bij de begroting 2022-2025 heeft de raad een bedrag van €11,3 miljoen euro gereserveerd en is een voorbereidingskrediet van €200.000 euro beschikbaar gesteld voor het verfijningsonderzoek. In dit voorstel wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van €500.000 euro beschikbaar te stellen voor de ontwerpfase. De raad neemt vervolgens een besluit over het voorlopig ontwerp. Het verzoek aan de raad tot het vrijgeven van het benodigde investeringsbedrag (uitvoeringskrediet) volgt zodra het voorlopig ontwerp aan de raad wordt voorgelegd. De extra benodigde investering als gevolg van de samenvoeging van de kantine van ABS voetbal wordt gecompenseerd door ABS in de vorm van financiële middelen / zelfwerkzaamheid van het dorp om het casco zelf af te bouwen en te voorzien van de nodige inrichting (meubilair, keuken, etc.).

Openbaarmaking en communicatie

Na collegebesluit worden de stukken openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming wordt een aanbestedingstraject gestart voor de VO fase voor de sportvoorziening Bathmen. Dit is een Europees aanbestedingstraject voor de ontwerpwerkzaamheden, waarbij er in het najaar 2023 een Voorlopig Ontwerp kan liggen. Ook in deze fase wordt de initiatiefgroep nauw betrokken bij het ontwerpproces.

In 2023 volgt nog het Europees aanbestedingstraject voor de uitvoerende partij(en).

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Sportvoorziening Bathmen Verkenningfase deel 1
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2022-774
Datum B en W besluit : 8-11-2022
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 16 februari jl. heeft de raad ingestemd met de uitwerking van scenario 2B (basishal en multifunctionele zaal) op basis van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwe sportvoorziening Bathmen. In de begroting is €11,3 miljoen euro (inclusief btw) gereserveerd voor scenario 2B, op basis van BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw). De raad heeft ingestemd met het uitvoeren van een verfijningsonderzoek op basis van scenario 2B en hiervoor een bedrag van €200.000 beschikbaar gesteld. Hiermee heeft de raad opdracht gegeven om een programma van eisen op te stellen, daarbij verschillende duurzaamheidsvarianten (BENG en ENG) mee te nemen, inclusief kostenraming. Het bureau draaijer+partners heeft dit onderzoek uitgevoerd en haar rapport opgeleverd. De initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen en omwonenden, evenals de basisscholen en het Sportbedrijf, hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Met de uitkomst kan een volgende stap gezet worden naar de realisatie van de nieuwe sporthal in Bathmen in 2025. Het college vraagt aan de raad om in te stemmen met de uitkomst van het verfijningsonderzoek (programma van eisen en investeringsraming) om een vervolgstap te kunnen zetten naar de (voorlopige) ontwerpfase (verkenningfase, deel 2). In de vervolgfase zal een onafhankelijk verkeersonderzoek worden uitgevoerd om de impact van de nieuwbouw te analyseren en om eventueel noodzakelijke maatregelen op het gebied van parkeren en ontsluiting te inventariseren. We gaan er voorsnog vanuit de nieuwbouw van de sporthal geen gevolgen heeft voor de omvang van de parkeervoorzieningen en voor de ontsluiting.

De totale investering van deze nieuwe sporthal komt aanzienlijk hoger uit in de nieuwe kostenramingen, namelijk €16,65 miljoen euro op basis van BENG en €16,9 miljoen euro op basis van ENG (beide bedragen inclusief btw). Vanuit de duurzaamheidsambities voor gemeentelijk vastgoed en vanwege lagere exploitatie- en energielasten op de lange termijn gaat de voorkeur uit naar ENG. Het aanzienlijke kostenverschil in de totale investering wordt voornamelijk veroorzaakt door kostenstijgingen vanwege de huidige marktsituatie, meer benodigde ruimte in het programma van eisen, hogere bouw- en installatiekosten en gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking. Daarnaast zijn er specifieke technische eisen opgenomen vanuit vastgoed en exploitatie. De gemeente gaat uit van compact bouwen, maar dat levert nauwelijks een financieel voordeel op, alleen een ruimtelijk/ landschappelijk voordeel. Op landschappelijke inpassing kan worden bespaard door sober en doelmatig te bouwen (qua uitstraling van het gebouw), maar de vraag is of dit landschappelijk wenselijk is en of het opweegt tegen de geringe besparing van €150.000 (zie bijlage 2, paragraaf 1.3 en 1.4). De initiatiefgroep heeft in een brief aan college en raad de wens uitgesproken om de bestaande ABS kantine te integreren in de nieuwe sporthal. In het bestuurlijk overleg met de initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen hebben we afgesproken dat ABS/ de initiatiefgroep de kosten hiervoor (€347.500) financieel of in natura (o.b.v. zelfwerkzaamheid en casco oplevering van kantine) compenseert. De andere wens van de initiatiefgroep om 91 m² extra benodigde ruimte toe te voegen voor een grotere entree, vergaderruimte en fysioruimte komt neer op een extra investering van ca €205.000 euro. Vanuit het oogpunt van optimaal gebruik van de nieuwe sporthal wordt afgeraden om hierop te besparen. Daarnaast maakt de fysioruimte onderdeel uit van het huidige kleedkamergebouw. Deze is per abuis niet meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Afgezien van de integratie van de bestaande ABS kantine (die financieel of in natura wordt gecompenseerd door ABS) zijn deze

aanpassingen noodzakelijk voor een optimaal gebruik van de sporthal op basis van de huidige en toekomstige bezetting. De enige substantiële besparing die gedaan kan worden is het laten staan van de huidige buitenkleedkamers. In het voorkeursscenario 2B zijn deze kleedkamers wel meegenomen, ook vanuit landschappelijk/ ruimtelijk oogpunt en met het oog op toekomstig energiegebruik. De kleedkamers zijn echter nog in goede staat en kunnen een besparing opleveren van €1,7 miljoen inclusief btw. Het is wel de vraag of dit vanuit het langere termijn perspectief (een oudere kleedkamer naast een volledig geïntegreerde nieuwe sporthal) en vanuit landschappelijke inpassing wenselijk is. De raad heeft ingestemd met scenario 2B waarin de buitenkleedkamers wel zijn meegenomen. Vanwege de aanzienlijke kostenbesparing is het voorstel om deze optie mee te nemen in de voorlopige ontwerpfase. Zie voor meer toelichting bijlage 2 (financiële bespreeknotitie).

Raadsvoorstel

1. In te stemmen met een voorlopig besluit over het Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen (duurzaamheidsvariant ENG) en daarmee de verkenningsfase, deel 1 af te ronden
2. In te stemmen met het starten met de voorlopige ontwerpfase (verkenningsfase, deel 2) voor dit project, waarbij de keuze om de buitenkleedkamers wel of niet te integreren in de nieuwe sportvoorziening wordt meegenomen in de uitwerking: dit vanwege de mogelijke besparing van €1,7 miljoen o.b.v. huidige Programma van Eisen
3. In te stemmen met een definitief besluit over het Programma van Eisen bij het vaststellen van de Voorjaarsnota 2023, waarin de middelen om het tekort op te vangen, ter besluitvorming worden gebracht op basis van de uitkomst van de voorlopige ontwerpfase (verkenningsfase, deel 2)
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €500.000 euro en dit ten laste te brengen van de reeds beschikbare middelen

Kern raadsvoorstel

De raad wordt gevraagd om in te stemmen met de start van de ontwerpfase voor de nieuwe sportvoorziening Bathmen en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De voorkeur van het college gaat uit van de duurzaamheidsvariant ENG, waarbij rekening is gehouden met de wensen van de initiatiefgroep. Met dit raadsbesluit kan een volgende stap gezet naar de realisatie van de sportvoorziening Bathmen die is beoogd in 2025.

De ontwikkeling van de nieuwe sporthal in Bathmen past binnen het concept beleidskader 'Samen sporten maakt sterk'. In het beleidskader wordt ingezet op optimalisatie, en indien mogelijk clustering van sportaccommodaties. Het samenvoegen van de sporthal op het sportpark De Looënk sluit daar goed op aan. In afwijking van scenario 2B is de voorkeursvariant het meenemen van de bestaande kantine van ABS voetbal in de sporthal. Dit is de wens van de initiatiefgroep en bevordert een optimale clustering van buiten- en binnensport en optimale inzet van vrijwilligers.

Beoogd resultaat

Met dit raadsvoorstel kan een volgende stap gezet worden naar de beoogde realisatie van de sportvoorziening Bathmen in 2025. De huidige sporthal is verouderd, voldoet niet meer aan de huidige eisen en voldoet niet meer aan de capaciteit die nodig is op basis van de huidige en toekomstige bezetting. Met de uitkomst van het verfijningsonderzoek kan een volgende stap worden gezet naar de voorlopige ontwerpfase (verkenningsfase, deel 2).

Kader

* Bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' 2022-2026 (20-06-22)

* Raadsbesluit 'Haalbaarheidsonderzoek sportvoorziening Bathmen' (16-02-2022)

* Beleidskader 'Samen sporten maakt sterk' (16-02-2022)

* Ambitiedocument en Routekaarten Wonen en Voorzieningen (22-12-2021)

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

* De huidige sporthal is verouderd, voldoet niet meer aan de eisen en aan de huidige en toekomstige bezetting; daarom is het belangrijk dat de raad een besluit neemt over de uitkomst van het verfijningsonderzoek (programma van eisen en nieuwe investeringsraming) zodat er een vervolgstap naar realisatie kan worden gezet;

* Conform de uitgangspunten van de Omgevingsvisie is het dorp / de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen nauw betrokken bij dit traject; de energie en denkracht die dit oplevert is nodig om voortvarend verder te kunnen met de vervolfase; de raad heeft hier ook nadrukkelijk om gevraagd tijdens de raadsbehandeling van het haalbaarheidsonderzoek (initiatieffase); vertraging kan het enthousiasme voor het doorlopen participatietraject vanuit het dorp verminderen.

Argumenten tegen:

* De totale investering in een nieuwe sporthal komt aanzienlijk hoger uit in de nieuwe kostenramingen, namelijk €16,9 miljoen euro (op basis van ENG en meenemen van wensen initiatiefgroep zoals een grotere kantine en entree). Er is in de begroting €11,3 miljoen euro gereserveerd op basis van het haalbaarheidsonderzoek. Dit verschil wordt veroorzaakt door kostenstijgingen vanwege de huidige marktsituatie, meer benodigde ruimte in het programma, hogere bouw- en installatiekosten en gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking.

* Dit project brengt mogelijk investeringsrisico's met zich mee, mede als gevolg van de nog steeds stijgende bouw- en grondstoffenkosten.

Betrokken partijen en participatie

* In maart 2020 heeft de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen het adviesrapport over de gewenste sportvoorziening overhandigd aan de wethouder sport; Dit adviesrapport is - samen met het voornemen van de gemeente om de huidige sporthal te vervangen - aanleiding geweest voor het uitvoeren van de quick scan en het haalbaarheidsonderzoek;

* De initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen is nauw betrokken geweest bij de onderzoeken en bij het project zelf; de initiatiefgroep (inclusief alle sportverenigingen) heeft nauw samengewerkt met bureau draaijer+partners aan de totstandkoming van het Programma van Eisen (PvE), er is regelmatig overleg met de gemeente, op zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau; waar nodig betreft zij ook de omwonenden van Bathmen bij dit project, bijvoorbeeld bij de werksessie over de ruimtelijke invulling van de sportvoorziening;

* De bewoners van Bathmen worden in december uitgenodigd voor een presentatie van de resultaten van het onderzoek van draaijer+partners;

* In haar reactie op het B&W besluit heeft de initiatiefgroep zich positief uitgesproken over het proces en de resultaten en heeft zij aangegeven bij het ontwerpproces betrokken te willen worden; zij denkt actief mee over welke rol en verantwoordelijkheid zij zelf kunnen nemen in het kader van zelfwerkzaamheid, dorpsbetrokkenheid en participatie.

Financiële consequenties

Investeringsraming

Bij de begroting 2022 is een investeringsbedrag van €11,3 miljoen inclusief btw gereserveerd voor de realisatie van de sporthal. In de meerjarenbegroting 2021-2024 was een reservering opgenomen van €6,2 miljoen euro op basis van het

oorspronkelijke gemeentelijk uitgangspunt van 1-op-1 vervanging. De quick scan en het haalbaarheidsonderzoek lieten zien dat 1-op-1 vervanging onwenselijk en niet realistisch is op basis van de capaciteitsbehoefte en de huidige bezetting. De raad heeft besloten om de investeringsraming aan te passen op basis van het voorkeursscenario 2B (basishal en multifunctionele zaal) uit het haalbaarheidsonderzoek, dat was geraamd op €11,3 miljoen euro. In dit scenario is rekening gehouden met de groeiambitie van Bathmen en het op termijn afstoten van de gymzaal. Het op termijn afstoten van de gymzaal en het onderbrengen van het bewegingsonderwijs in de nieuwe sporthal kan in de toekomst een besparing op de gemeentelijke begroting opleveren (portefeuille onderwijshuisvesting). De extra benodigde investering als gevolg van de samenvoeging van de kantine van ABS voetbal wordt gecompenseerd door ABS in de vorm van financiële middelen / zelfwerkzaamheid van het dorp om het casco zelf af te bouwen en te voorzien van de nodige inrichting (meubilair, keuken, etc.).

De investeringsraming op basis van de duurzaamheidsvariant ENG en het integreren van de bestaande kantine van ABS komt uit op bedrag van €16,9 miljoen inclusief btw. De investeringskosten zijn met dit voorstel fors hoger ten opzichte van de initiatieffase, namelijk €5,6 miljoen hoger.

Vertaling naar vastgoedlasten

Onder de nieuwe vastgoedregels worden kapitaalslasten annuïtair berekend met een levensduur van 40 jaar in plaats van lineair, waarbij in de reservering van onderhoud rekening wordt gehouden met de benodigde vervangingsinvesteringen tijdens de levensduur.

In de begroting (jaarschijf 2027) is €625.000 beschikbaar voor de vastgoedlasten, bestaand uit kapitaalslasten, beheerkosten, onderhoud, verzekeringen en belastingen/heffingen, bij een investering van €11,3 miljoen inclusief btw. Bij de laatste raming van de duurzaamheidsvariant ENG volgens de nieuwe methode komen de vastgoedlasten op €800.000 (bij investering van €16,9 miljoen inclusief btw). Uitgangspunt is dat we de btw via een spuk uitkering (of een opvolger daarvan) kunnen compenseren. In de TCO berekening in de bijlage is voor de exploitatielasten van €179.000 alleen gerekend met onderhoud en energie.

Samengevat is in de begroting een structureel bedrag voor vastgoedlasten beschikbaar €625.000, terwijl volgens de laatste berekening een bedrag van €800.000 benodigd is. Dit betekent een jaarlijks exploitatietekort van €175.000. Dit knelpunt wordt meegenomen in de integrale afweging van de voorjaarsnota 2023.

In de berekening zijn de consequenties voor de gebruikerslasten en de besparing als gevolg van het afstoten van de bestaande gymzaal Meesterspad buiten beschouwing gelaten. De financiële consequenties inclusief fasering worden meegenomen in de besluitvorming voorjaarsnota 2023.

Variant

Indien wordt gekozen om de buitenkleedkamers niet mee te nemen in de realisatie van de sporthal, dan betekent dit een lagere investering van €1,7 miljoen en een besparing van €65.000 op kapitaalslasten.

Vorbereidingskrediet

Bij de begroting 2022-2025 heeft de raad een bedrag van €11,3 miljoen euro gereserveerd en is een voorbereidingskrediet van €200.000 euro beschikbaar gesteld voor het verfijningsonderzoek. In dit voorstel wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van €500.000 euro beschikbaar te stellen voor de ontwerpfase. De raad neemt vervolgens een besluit over het voorlopig ontwerp.

Het verzoek aan de raad tot het vrijgeven van het benodigde investeringsbedrag (uitvoeringskrediet) volgt zodra het voorlopig ontwerp aan de raad wordt voorgelegd.

Betrokkenheid raad

In februari 2021 is de raad via een raadsmededeling (2021-000045) geïnformeerd over de uitkomst van een quick scan onderzoek naar de sportvoorziening Bathmen op basis van het dorpsinitiatief en het gemeentelijk uitgangspunt van 1-op-1 vervanging van de huidige sporthal De Uutvlog. Deze quick scan is nader uitgewerkt in een haalbaarheidsonderzoek op basis van capaciteit, huidige en toekomstige bezetting; de uitkomst van dit onderzoek is met de raad gedeeld. Bij deze raadsmededeling (2021-002387) heeft het college haar voorkeursscenario 2B, dat uitgaat van een basishal inclusief multifunctionele zaal, ter consultatie aan de raad voorgelegd. Het college heeft - vooruitlopend op het raadsbesluit - de middelen alvast gereserveerd in de meerjarenbegroting 2022-2025 vanwege de beoogde realisatie van de sporthal in 2025. Conform het amendement op deze begroting zijn de middelen aangemerkt als 'niet vrijgegeven middelen' in afwachting van het raadsbesluit. De raad heeft op 16 februari jl. 200.000 euro beschikbaar gesteld voor de verkenningsfase, deel 1 (2021-244).

Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om een besluit te nemen over de verkenningsfase, deel 1. Het project gaat over naar de ontwerpfase, waarbij de raad een besluit neemt over het voorlopig ontwerp. Na deze besluitvorming wordt het Europees aanbestedingstraject voor de ontwerpwerkzaamheden opgestart. In 2023 volgt het aanbestedingstraject voor de uitvoerende werkzaamheden. Er volgt nog een raadsvoorstel over de wijziging van het bestemmingsplan en het vrijgeven van het uitvoeringskrediet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Sportvoorziening Bathmen Verkenningfase deel 1
Voorstelnummer : 2022-774
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8-11-2022, nummer 2022-774

BESLUIT

1. In te stemmen met een voorlopig besluit over het Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen (duurzaamheidsvariant ENG) en daarmee de verkenningfase, deel 1 af te ronden
2. In te stemmen met het starten met de voorlopige ontwerpfase (verkenningfase, deel 2) voor dit project, waarbij de keuze om de buitenkleedkamers wel of niet te integreren in de nieuwe sportvoorziening wordt meegenomen in de uitwerking: dit vanwege de mogelijke besparing van €1,7 miljoen o.b.v. huidige Programma van Eisen
3. In te stemmen met een definitief besluit over het Programma van Eisen bij het vaststellen van de Voorjaarsnota 2023, waarin de middelen om het tekort op te vangen, ter besluitvorming worden gebracht op basis van de uitkomst van de voorlopige ontwerpfase (verkenningfase, deel 2)
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €500.000 euro en dit ten laste te brengen van de reeds beschikbare middelen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Gemeente Deventer

Programma van Eisen
Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen

30 augustus 2022

Update 5 oktober 2022



draaijer+partners



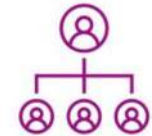
Introductie



Uitgangspunten + Kaders



Visie + Ambities



Organisatie en gebruik



Functioneel
Programma van Eisen



Ruimtelijk
Programma van Eisen



Beeldverwachting



Technische Prestaties



Introductie

draaijer+partners

Aanleiding en Situatie



INTRODUCTIE

Aanleiding en situatie

Sporthal De Uutvlog in Bathmen is verouderd, voldoet niet meer aan de actuele eisen noch heeft het de capaciteit die nodig is voor de huidige en verwachte (toekomstige) bezetting. De sporthal moet daarom vervangen worden.

De gemeente Deventer heeft i.s.m. de initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen een quick scan en een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een nieuwe sporthal voor het dorp. Daar zijn een aantal scenario's met stichtingskostenraming uitgekomen.

De Raad heeft op 16 februari jl. ingestemd met de uitwerking van scenario 2B: Basishal + multifunctionele zaal, en hiervoor een bedrag gereserveerd met daarbij de opdracht gegeven om hiervoor verschillende duurzaamheidsvarianten incl. kostenraming te onderzoeken.

De gemeente heeft ons, draaijer+partners, gevraagd om scenario 2B inclusief Programma van Eisen verder uit te werken. Zij vraagt daarbij extra aandacht voor een zorgvuldig proces, waarbij alle belanghebbenden op de juiste wijze worden betrokken en wij optreden als verbindende schakel, voor de beleidsmatige financiële en ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente.



Huidige sporthal



Verantwoording en leeswijzer



INTRODUCTIE

Verantwoording aanpak

draaijer+partners heeft samen met de initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen en betrokkenen van de gemeente Deventer verschillende werksessies georganiseerd. Hierbij waren ook vertegenwoordigers van de gebruikers, het sportbedrijf Deventer, het onderwijs en omwonenden aanwezig.

De output van deze werksessies is verwerkt in het voorliggende Programma van Eisen.

Doel en status van het document

Het doel van dit document is drieledig, namelijk:

1. Om de eisen en wensen van de gemeente Deventer en specifieke gebruikers vast te leggen.
2. Om – in samenwerking met de kostendeskundige – de investerings- en exploitatiekosten inzichtelijk te maken en besluitvorming over haalbaarheid en doorgang naar de volgende fase mogelijk te maken.
3. Als selectie- en contractdocument. Het wordt als zodanig gebruikt voor de aanbesteding van de ontwerpende en uitvoerende partijen en het toetsen van het ontwerp en de bouw.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken beschrijven we achtereenvolgens:

- + De kaders en uitgangspunten (o.a. haalbaarheidsfase en stedenbouwkundige inpassing).
- + De visie, ambities en concrete projectdoelen.
- + De organisatie en belangrijkste gebruikers inclusief een doorkijk naar de gebruiksfase.
- + De functionele eisen inclusief de belangrijkste activiteiten, interne logistiek, relaties en inrichtingsplan.
- + De ruimtelijke eisen inclusief ruimtestaat.
- + De eisen ten aanzien van beeldverwachting voor de sfeer/ inrichting, architectuur als terreininrichting.
- + De technische prestaties.



Kaders + Uitgangspunten



Resultaten haalbaarheidsfase

KADERS + UITGANGSPUNTEN

Haalbaarheidsonderzoek 2021

In 2021 is door M3V – in samenwerking met de gemeente en initiatiefgroep – een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestond onder meer uit de uitwerking van:

1. De behoefte
2. Scenario's
3. Programma van Eisen
4. Stedenbouwkundig Onderzoek
5. Financiële onderbouwing

Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek

Aan het haalbaarheidsonderzoek lagen de navolgende belangrijke uitgangspunten en beleidskaders ten grondslag:

- + 'Dorpsvisie Bathmen –samen maken we de toekomst!' – Inwoners nemen de regie om met elkaar sturing te geven aan de ontwikkeling van het dorp
- + Centraliseren binnen- en buitensport – het onderzoek en advies (2020) van het Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen (verder: initiatiefgroep) naar de sport- en beweegbehoefte en welke toekomstbestendige mogelijkheden er zijn voor het centraliseren van binnen-en buitensport kan rekenen op veel draagvlak. Belangrijke thema's zijn duurzaamheid en toegankelijkheid van het dorp. Het uitgangspunt is dat vervangende nieuwbouw van de sporthal en de herinrichting van het sportpark een belangrijke impuls kunnen geven aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp.

- + Beleidskader “samen sporten maakt sterk” - Ten behoeve van een gemeentelijk gedragen beleid voor een gelijke behandeling van alle sportverenigingen in Deventer beleid, waarmee de gemeente sporten en bewegen voor alle leeftijden stimuleert.
- + Visie en uitgangspunten 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.*
- + Quick Scan Sportvoorzieningen - In januari 2021 heeft M3V het onderzoek van de Initiatiefgroep op zijn inhoudelijke waarde beoordeeld en aan de hand van een aantal onderzochte hoofdscenario's een voorstel gedaan voor de definitief te onderzoeken varianten.

Resultaten haalbaarheidsfase



KADERS + UITGANGSPUNTEN

Doelen en conclusies behoeftenonderzoek

Uit het behoeftenonderzoek zijn de volgende punten naar voren gekomen:

+ Sport- en beweegbehoeften van de verenigingen

- 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 in ledenaantal.
- 'Sportinstuif voor ouderen' verwacht een stabilisatie van het ledenaantal en Handbalvereniging Lettele voorziet een lichte daling van het aantal leden.
- ABS Handbal meldt er behoefte aan te hebben teams vaker te laten trainen (2x i.p.v.1x) maar wenst ook ruimte/ tijd voor het warmlopen voor aanvang van de wedstrijden. Daarnaast heeft de vereniging een grotere zaal nodig om zonder dispensatie handbalwedstrijden te kunnen spelen.

+ Verkenning kansen en synergievoordelen bij centralisatie van sportvoorzieningen

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

+ Zelfredzaamheid realisatie sportvoorziening

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

+ 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. Naar verwachting blijft dat zo. Ook hebben enkele inwoners aangegeven dat ze bereid zijn om mee te helpen bij (met name) incidentele activiteiten.

+ Verkenning visie op toekomstige ontwikkelingen in relatie tot de nieuwe sportvoorziening

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

+ 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 in bijvoorbeeld een fysiotherapeut en een BSO Sport die van ruimten in de sportvoorziening en de directe omgeving gebruik maken.



Resultaten haalbaarheidsfase



KADERS + UITGANGSPUNTEN

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 de notitie Initiatiefgroep mei 2021:

“Naast de activiteiten die de verenigingen voor hun eigen leden organiseren, zoals clubavonden, onderlinge wedstrijden/toernooien, klaverjas- en bijjartochtenden, 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.

Ruimteprogramma: Scenario 2B

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek zijn diverse scenario's uitgewerkt. Hieruit is scenario 2B: Basishal + multifunctionele zaal gekozen met een nieuwbouwprogramma van ca. 3.365 m² bvo – BENG uitgevoerd - plus buitenruimte. Dit programma is als volgt opgebouwd:

Voorziening	m ² fno	m ² bvo
Sporthal 28x48x7m inclusief toestellenberging, kleedruimten en binnen tribune	1.798	
Multifunctionele zaal 16x16x3,5m + berging	286	
Extra kleedkamers	80	
Buiten kleedkamers	340	
Kantine incl. keuken, opslag en berging	200	
Logistiek, toiletten en berging	100	
Totaal	2.804	
Totaal	x1,2	3.365

De nieuwe sportvoorziening staat niet op zich. Het maakt onderdeel uit van een sportpark waarin binnen- en buitensport elkaar maximaal versterken. Het programma beperkt zich tot de sporthal. Parallel werkt de initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen aan planvorming voor de (sportieve) inrichting van het sportpark. Denk hierbij aan een beweegtuint, pump track of panna-veld.

Resultaten haalbaarheidsfase



KADERS + UITGANGSPUNTEN

Raadsbesluit 16 februari 2022

De gemeenteraad van Deventer heeft op 16 februari jl. ingestemd met de uitwerking van scenario 2B. In de begroting is o.b.v. dit scenario € 11,3 miljoen euro gereserveerd. De Raad heeft het College opdracht gegeven om hierbij verschillende duurzaamheidsvarianten incl. kostenraming te onderzoeken.

Aandachtspunten voor deze opdracht zijn:

- + Een zorgvuldig proces met de initiatiefgroep, bewoners en gebruikers (sportverenigingen en scholen), de gemeente en andere stakeholders (o.a. Sportbedrijf, Groenbeheer).
- + Het project dat zich richt op de realisatie van de nieuwe sportvoorziening moet passen binnen de beleidsmatige, financiële en ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente.
- + Aandacht voor duurzaamheidsmogelijkheden incl. kostenplaatje voor bijv. energieopwekking en -gebruik, circulair materiaalgebruik, natuurinclusief bouwen en water(her)gebruik.
- + Aandacht voor vernieuwende concepten, (recreatie)groen, zichtlijnen, akoestiek/geluiden flexibiliteit(uitgangspunt is dat er ruimte is voor evt. modulaire uitbreiding in de toekomst).



Beoogde locatie



Ruimtelijk kader (1/3)



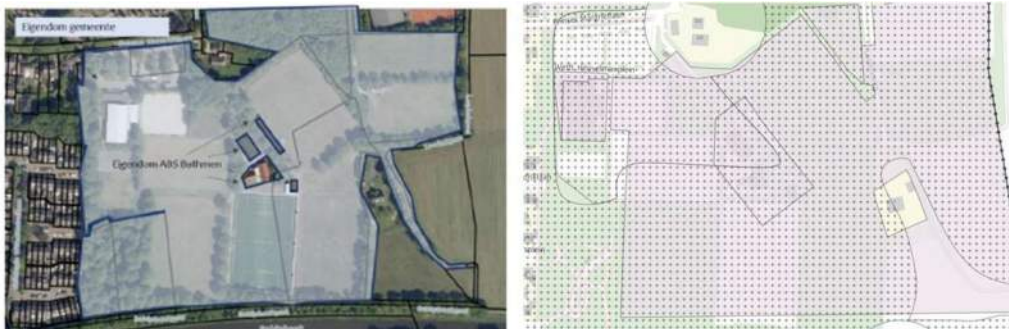
KADERS + UITGANGSPUNTEN

Locatie: eigendom en bestemming

De grond en opstallen van Park Looënk zijn in eigendom van de gemeente Deventer, met uitzondering van:

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

Park Looënk heeft grotendeels de bestemming 'sport'. Dat betekent dat voor het realiseren van de sportvoorziening er naar alle waarschijnlijkheid sprake is van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Aandachtspunt is dat het gebied in het bestemmingsplan is aangemerkt als 'archeologie type 2 en type 3'. Dat betekent dat er afhankelijk van de precieze bouwplannen een archeologische toets moet plaatsvinden. Deze toets is onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.



Eigendom situatie Park Looënk

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 bij de ontwikkeling van de nieuwe sportvoorziening er zo veel mogelijk rekening gehouden moet worden met het volgende:

- + 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.

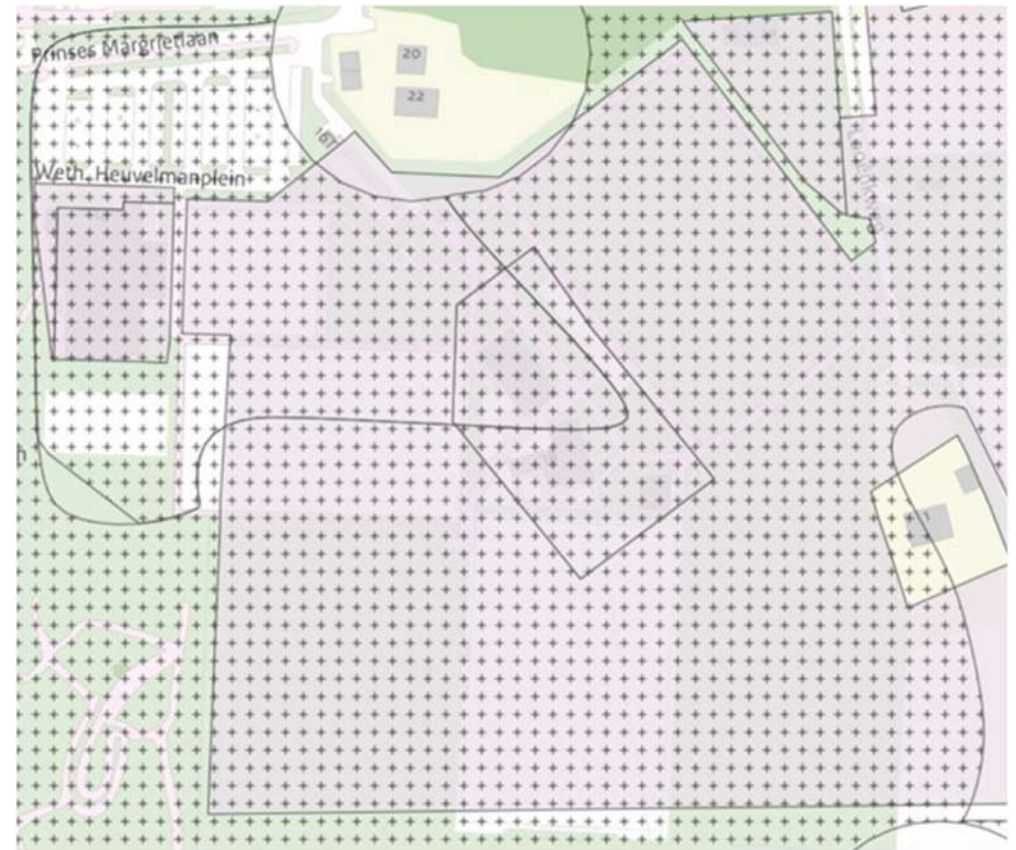
Samen met de adviseurs van de gemeente zijn diverse verkenningen uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke inpassing.

Ruimtelijk kader (1/3)

KADERS + UITGANGSPUNTEN

De volgende ruimtelijke kaders zijn ten minste relevant. Een toets door Omgevingsdienst IJsselland moet nog plaatsvinden. Hieruit kunnen aanvullende thema's komen.

- + Flora en Fauna
 - In het kader van natuurinclusief bouwen en respect voor natuur en het landschap is het uitgangspunt: 'behoud van de karakteristieke bomenstructuur op het sportpark'
- + Bestemmingsplan en bouwvlak
 - Het wijzigen van het bestemmingsplan (of na 1 januari 2023 Omgevingsplan) is noodzakelijk voor de nieuwbouw vanwege de regels ten aanzien van het bouwvlak en de belemmeringen vanuit de bestemming (b.v. nu geen horeca met terras toegestaan).
 - De nieuwe omgevingswet biedt mogelijkheden om plannen te realiseren via een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' i.p.v. het aanpassen van bestemmingsplan (kortere procedure).
 - De gemeente geeft er de voorkeur aan om eerst een integraal plan te ontwikkelen voor het gehele sportpark inclusief ontsluiting, parkeren en inrichting buitenruimte, zodat dit in één procedure verwerkt kan worden
 - Meer info over vigerende bestemmingsplan: [viewer \(tercera-go.nl\)](http://viewer(tercera-go.nl)).
- + Welstandsnota
 - De gemeente stelt geen losstaand beeldkwaliteitsplan als aanvulling op dit Programma van Eisen op. De beeldverwachting in voorliggende Programma van Eisen vormt dan ook het kader voor de architect.

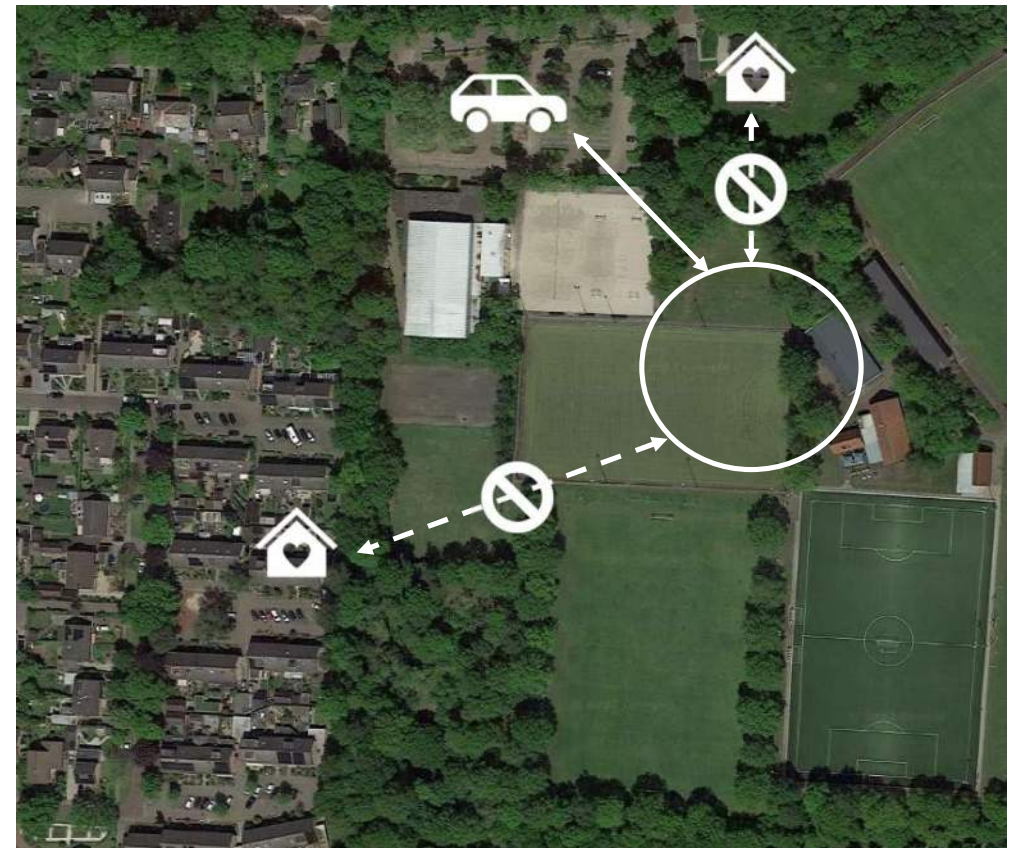


Ruimtelijk kader (2/2)

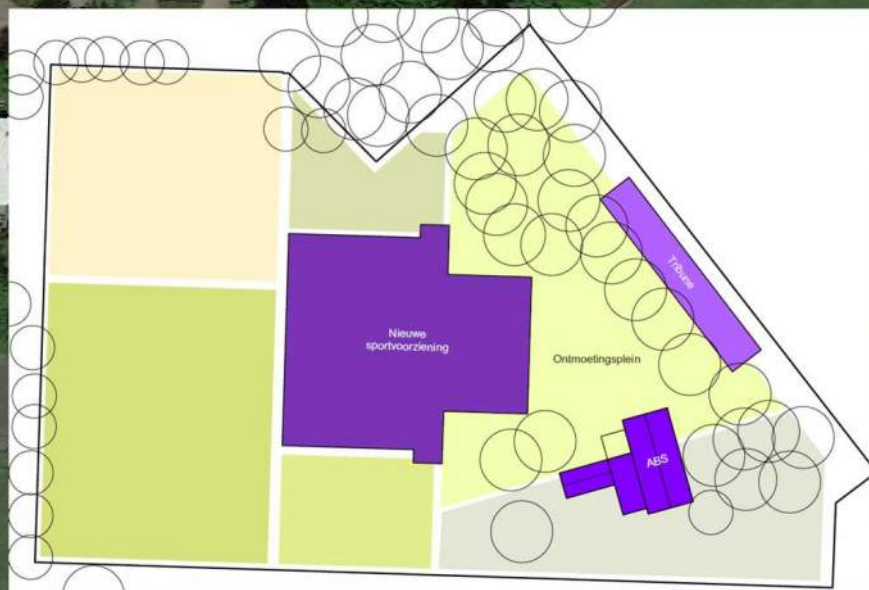


RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Zorg van omwonenden:** Vanuit de omwonenden is er met name zorg over eventueel licht- en geluidsoverlast vanuit de kantine en over het zicht op de nieuwbouw. De eventuele massaliteit van het gebouw is een zorgpunt.
- + **Parkeren & ontsluiting:** Uitgangspunt is dat het parkeerveld op dezelfde locatie blijft en de capaciteit ervan ongewijzigd blijft, mede omdat deze ook voor de begraafplaats wordt gebruikt. Op basis van de parkeernorm van de gemeente Deventer zijn er per 100 m² bvo sporthal minimaal 3,5 parkeerplekken nodig. Locatie-specifiek onderzoek kan leiden tot een uitkomst die afwijkt van de algemene norm, maar beter past bij de locatie en het specifieke gebruik van de sporthal en omliggende ruimte. Het sportpark ligt nu te veel verborgen achter de groenstructuur. Ontsluiting, parkeren en toegang tot het sportpark moeten meer één (visueel) logisch geheel worden, met een open karakter. Er zal een onafhankelijk verkeersonderzoek uitgevoerd worden om de impact van de nieuwbouw te analyseren en om eventueel noodzakelijke maatregelen op het gebied van parkeren en ontsluiting te inventariseren.
- + **Gebruik en sociale veiligheid:** Het sportpark en de sporthal vormen één integraal geheel waar sporten voor iedereen mogelijk is. Sociale veiligheid is een belangrijk uitgangspunt. Zichtlijnen en posities en oriëntaties van gebouwen en functies moeten zó ontworpen worden dat het sportpark 24/7 een veilig sportklimaat faciliteert.



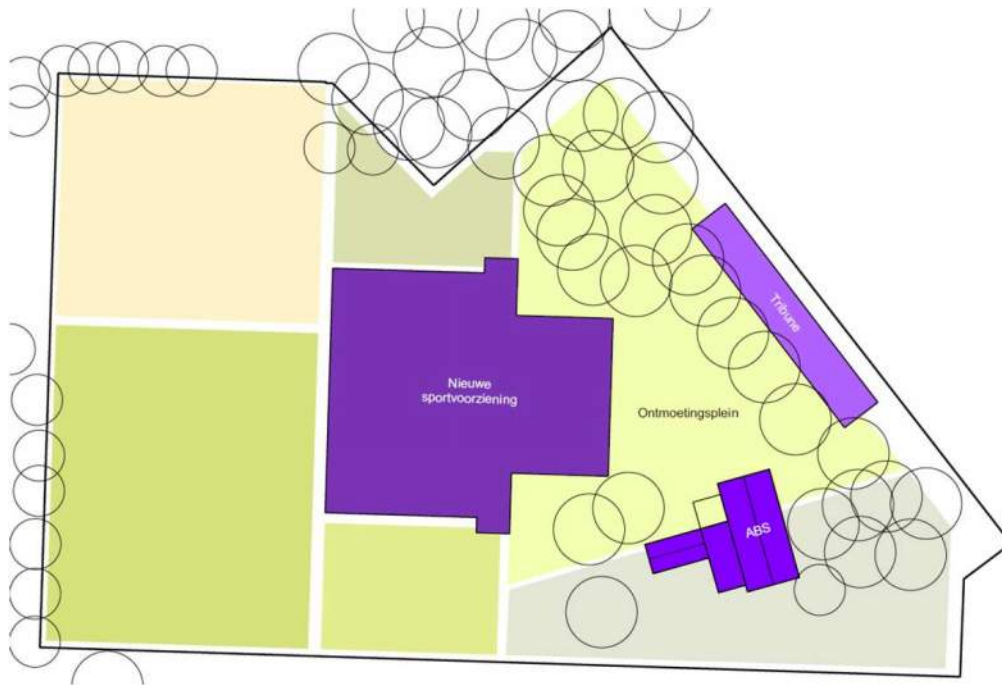
Inpassingsschets



Ruimtelijke Uitgangspunten



KADERS + UITGANGSPUNTEN



Ruimtelijke inpassing

In samenwerking met de gemeente Deventer, de initiatiefgroep en stedenbouwkundig ontwerper zijn diverse inpassingsscenario's onderzocht. In overleg is het hiernaast weergegeven scenario als ruimtelijk voorkeursscenario gekozen. Dit scenario gaat uit van de volgende principes:

- + Sportvoorziening in het hart van het park met een goede verbinding tussen binnen- en buitensport (transparantie, kleedruimten dichtbij, etc.) waardoor het één geheel wordt en het verbindend, landelijk, toegankelijk en uitnodigend werkt.
- + Parkachtig hart tussen de nieuwe sporthal, de bestaande kantine en de hoofdtribune van ABS voetbal. Dit park kan het groene ontvangstpark worden van het sportpark waar tevens een verblijfsfunctie aan gekoppeld kan worden.
- + De sporthal en bestaande kantine kunnen met elkaar verbonden worden om zo de gebouwen optimaal te gebruiken.
- + Bestaande parkeervoorzieningen en routing in het park benutten en verbeteren. De entree naar het park moet aantrekkelijker en duidelijk herkenbaar worden. Visuele relaties tussen parkeren (fiets/auto), entrees, looppaden en gebouwen dienen verbeterd te worden.
- + Zo min mogelijk overlast (inkijk) voor bewoners/ woningen aan de noordzijde.
- + Ruimte vrijhouden op het sportpark voor aanvullende sport- en recreatievoorzieningen.

Duurzaamheid (1/2)



KADERS + UITGANGSPUNTEN

De gemeente Deventer hanteert de volgende beleidskaders met betrekking tot duurzaamheid

- 1. Natuurinclusief Bouwen (NIB):** Voor ieder nieuwbouwproject in de gemeente Deventer is maatwerk vereist in het kader van NIB. Ter ondersteuning voor dit maatwerk heeft de gemeente Deventer een checklist Natuurinclusief Bouwen opgesteld waarin tal van mogelijke maatregelen zijn weergegeven die toegepast kunnen worden (zie *bijlage 1 – duurzaamheid – memo NIB puntensysteem algemeen*). Het accent van deze maatregelen ligt op de “ambassadeursoorten” van Deventer. Dit zijn kenmerkende plant- en diersoorten voor de omgeving Deventer en betreft de huismus, gierzwaluw, das en rietorchis. De maatregelen werken niet alleen in het voordeel van de ambassadeursoorten, maar ook in dat van andere voorkomende diersoorten, zoals vleermuizen.
 - Bijlage 1 geeft per type maatregel aan hoeveel punten de betreffende maatregel waard is. Voor dit project is een lijst opgesteld met mogelijke maatregelen per thema: kasten, tuin, dak/gevel, die steeds een aantal punten hebben gekregen. De keuze voor het pakket aan maatregelen is aan het projectteam/ontwerpteam/uitvoerende team. In de bijlage is het puntenaantal per maatregel weergegeven. Dit algemene overzicht wordt in overleg met de gemeente Deventer (ecologie) in de loop van het proces voor dit specifieke project verder gespecificeerd.



Duurzaamheid (2/2)

KADERS + UITGANGSPUNTEN

2. **Energieplan Deventer:** De gemeente heeft als doel om in 2030 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, binnen diezelfde grenzen duurzaam wordt opgewekt (zie *bijlage 2 – duurzaamheid – energieplan Deventer*) en Dichtbij, Betrokken en Bevlogen: bestuursakkoord 2022-2026 | Gemeente Deventer.
3. **Deventer klimaatadaptatieprogramma:** Voor dit project moeten maatregelen worden genomen die de kans op overstromingen minimaliseren en de nadelige gevolgen van extreme hitte, droogte en hevige regenval beperken. In dit kader moeten ook kansen benut worden om bij te dragen aan een prettige en gezonde leefomgeving (zie *bijlage 3 – duurzaamheid – Deventer klimaatadaptatieprogramma*).
4. **Samen sporten maakt sterk:** Het streven en de uitdrukkelijke ambitie is om nieuwe sportvoorzieningen ENG te realiseren, tenzij dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld door financiële kaders) (zie *bijlage 4 duurzaamheid - beleidskader samen sporten maakt sterk 2021-2030*). Het reeds toegekende budget voor dit project is gebaseerd op BENG en niet op ENG. De meerkosten voor het realiseren van een ENG en NOM sporthal zijn voor dit project berekend.
5. **Tot slot hecht de gemeente Deventer ook veel waarde aan:**
 - Circulariteit
 - Gebruik biobased bouwmaterialen
 - Hergebruik
 - Gezondheid en welzijn
 - Adaptief en flexibel bouwen





Visie + Ambities

Visie en ambities nieuwe sportvoorziening



VISIE EN AMBITIES

Visie

Visie en uitgangspunten Initiatiefgroep (mei 2021)

- + *Alle basisactiviteiten 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.*

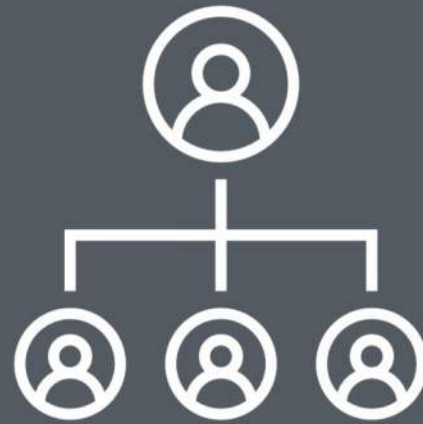
Deze visie sluit aan op de uitgangspunten van de Initiatiefgroep Sportvoorzieningen Bathmen zoals we die benoemd hebben. Continuïteit is een belangrijk aspect, zie onderstaand de uitgangspunten die we benoemd hebben:

- + *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.*

Projectambities

Voor het project zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Een **duurzame** sportvoorziening.
2. Een **landelijk gelegen** sportvoorziening: de nieuwe voorziening gaat op in het landschap en is onderdeel van het landelijke karakter van het sportpark.
3. Een **integraal toegankelijke** sportvoorziening: iedereen is welkom en het gebouw is voor iedereen toegankelijk.
4. Een **sociale** sportvoorziening: een uitnodigende voorziening waar je – ook als niet-lid – makkelijk binnen stapt en anderen kunt ontmoeten.
5. Een **innovatieve** sportvoorziening: de laatste innovaties op het gebied van sport en sportinrichting vinden hun plek.



Organisatie en gebruik

Gemeente Deventer en kern Bathmen



ORGANISATIE

Gemeente Deventer

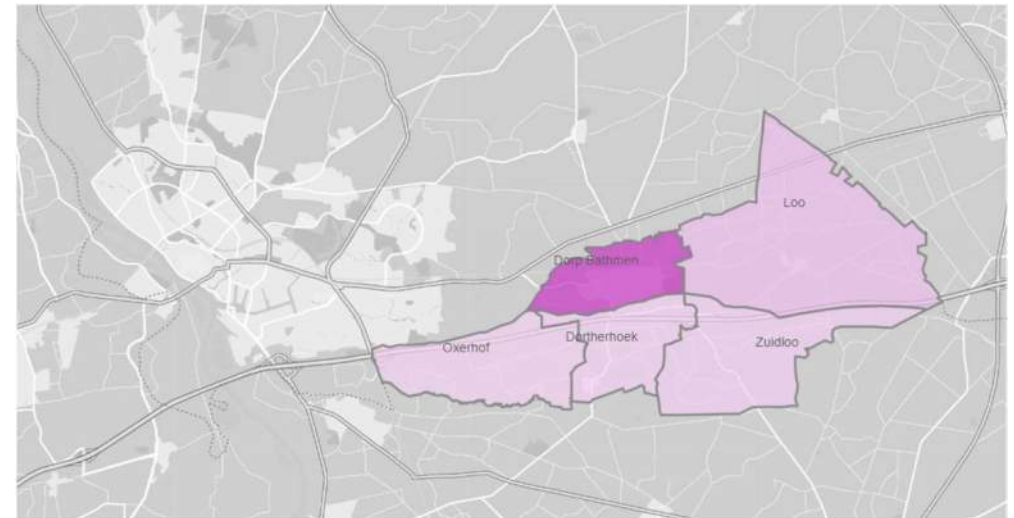
Deventer is een gemeente in het zuidwesten van de provincie Overijssel. Met 101.440 inwoners (per 31 januari 2022) is Deventer in Nederland de jongste gemeente (32^e) met meer dan 100.000 inwoners.



De gemeente Deventer heeft een oppervlakte van 134,37 km² en heeft als hoofdplaats de gelijknamige stad Deventer, die circa 80.000 inwoners heeft. Andere grote kernen binnen de gemeentegrenzen zijn Bathmen, Schalkhaar, en Diepenveen.

Bathmen

Bathmen is een dorp – en tot 2005 een zelfstandige gemeente – in Overijssel. Sinds 2005 is het een deel van de gemeente Deventer. Het inwonertal (dorp + buitengebied) bedraagt 5.825 (2022) en de oppervlakte is 26,48 km².



In 2022 bedraagt het aantal jongeren 22,3% en ouderen 26,2% van de inwoners met een potentiële beroepsbevolking van 51,5%. Er zijn 2.364 huishoudens waarvan 38,5% met kind(eren).

Overzicht gebruikers



ORGANISATIE

De belangrijkste doelgroepen voor de nieuwbouw van de sporthal zijn:

- + Sportverenigingen
 - ABS Badminton
 - ABS Gymnastiek en jazzdance
 - ABS Handbal
 - ABS Judo
 - ABS Volleybal
 - ABS Voetbal
 - ABS Loopsport Bathmen
 - Handbalvereniging Lettele
 - SIVO Sport Instuif voor Ouderen
 - Survival Vereniging Bathmen
 - ABS Zwemmen (optioneel)
- + Anders georganiseerde sporters
- + Bewegingsonderwijs
 - OBS De Dorpsschool
 - Kindcentrum De Rythmeen
 - Basisschool Looschool



ABS

ABS (Algemene Bathmense Sportvereniging) is een omni-vereniging met in totaal ca. 1.400 leden. Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor de algehele gang van zaken binnen de vereniging. Het algemeen bestuur vertegenwoordigt de vereniging naar buiten, gaat overeenkomsten aan en coördineert de activiteiten en initiatieven van de sporttakken. Daarnaast heeft elke sporttak zijn eigen bestuur, waarin de zaken die betrekking hebben op de betreffende sporttak aan de orde komen.

De sporttakbesturen hebben een grote mate van zelfstandigheid. De sporttakken variëren in grootte van ca. 12 tot meer dan 600 leden.

Handbalvereniging Lettele

Handbalvereniging Lettele speelt haar wedstrijden ook in Bathmen.

'Anders' georganiseerde sporters

Naast de georganiseerde sporters (via de verenigingen of het bewegingsonderwijs) moet de nieuwe sportvoorziening een aantrekkelijke plek zijn voor 'anders' georganiseerde sporters. Denk hierbij aan:

- + Individuele sporters (bijv. hardlopen, wandelen)
- + Commercieel georganiseerde groepen (bijv. bootcamp, mindfulness)
- + Niet-commercieel georganiseerde groepen (bijv. wielrengroepjes, hardlooptakken)

Inspiratie Sporthal



Gebruikstijden



ORGANISATIE

Gebruikstijden sportvoorziening

Het nieuwe gebouw is geopend van:

- + Maandag t/m vrijdag van 08:00 – 23:00
- + Zaterdag en zondag van 09:00 – 22:00
- + Het gebouw is het hele jaar geopend met aangepaste openingstijden gedurende vakanties.
- + De sporthal, multifunctionele hal, kantine (ook kantine en multifunctionele zaal gecombineerd) en de buitensportkleedkamers moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden, zonder dat de hele sportvoorziening open hoeft. Hiervoor dient met toegang en segmentering rekening te worden gehouden.

Gebruikstijden sporthal (en multifunctionele zaal)

Voor de basishal ziet het gebruik er zo uit

- + Maandag t/m vrijdag tussen 08:00 – 16:00 onderwijs en SIVO
- + Maandag t/m vrijdag 16:00 – 23:00 (voorkeur 17:00 – 22:00) trainen verenigingen
- + Zaterdag en zondag tussen 09:00 – 22:00 uur wedstrijden handbal, volleybal en zaalvoetbal

Rooster en trainingstijden

Het behoefteonderzoek als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt door zowel de initiatiefgroep, gemeente Deventer als andere gebruikers breed gedragen. Dit onderzoek biedt ook voldoende comfort voor betrokkenen om het rooster en de trainingstijden van de verschillende verenigingen, scholen en andere gebruikers passend te maken binnen de beschikbare capaciteit.

Het rooster met bijbehorende toewijzing van trainingstijden is daarom niet (opnieuw) uitgewerkt voor dit Programma van Eisen. Wel wordt geadviseerd dit later in het proces te monitoren bij belangrijke (ontwerp)wijzigingen en, naarmate de ingebruikname nadert, te concretiseren.

Gebruiksfase en Exploitatie



ORGANISATIE

Exploitatiebewust ontwerpen en bouwen

De exploitatie – dus het beheer, onderhoud en gebruik - van de nieuwe sportvoorzieningen dient aan te sluiten bij het gemeentelijke accommodatiebeleid en de wijze waarop Sportbedrijf Deventer sportaccommodaties beheert, inclusief verhuur, schoonmaak, onderhoud en het eventueel organiseren/ faciliteren van evenementen.

Het is van belang om al aan de voorkant rekening te houden met de gebruiksfase en hier optimaal op in te spelen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan:

- + Het toepassen van slimme zonering binnen het gebouw (fysiek, verlichting, beveiliging, toegang, etc.) zodat gebouwdelen onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden bij evenementen, vergaderingen, et cetera. Ook dient voorkomen te worden dat buitensporters in binnensportzones komen en daarmee de schoonmaakkosten onnodig opdrijven.
- + Het creëren van visueel overzicht op de sportvoorziening zodat met zo min mogelijk staf toezicht gehouden kan worden.
- + Energiebewust, onderhoudsbewust en schoonmaakbewust ontwerpen en bouwen, o.a. door toegankelijke installaties, waterbestendige vloerafwerking, onderhoudsarme materialen, detaillering, etc.
- + Toepassing van een universeel c.q. digitaal sleutelplan

Slimme bedrijfsvoering

Voor het verder optimaliseren van de totale bedrijfsvoering van de sportvoorziening dient het gebouw 'smart ready' te worden opgeleverd. Dit houdt in dat bestaande (gemeentelijke) databronnen (bijv. FMIS) en systemen (o.a. GBS) aan elkaar gekoppeld worden en hier databronnen (bijv. sensoren) aan worden toegevoegd. De data die hiermee worden verzameld, kunnen vervolgens vertaald worden naar een overzichtelijk dashboard waarbij alle informatie (o.a. bezetting, benutting, energie, luchtkwaliteit, temperatuur, beveiliging, facilitaire meldingen, etc.) inzichtelijk wordt. Dit kan gebruikt worden voor verdere sturing en optimalisatie op gebouw- en portefeuilleniveau.

Zie hiervoor *bijlage 5 – gebruiksfase en exploitatie - Programma van Informatie (Pvi) smart ready gebouw*





Functioneel Programma van Eisen

Programma van Bewegen en Beleven (1/5)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

De nieuwbouw dient te kunnen voorzien in de volgende activiteiten

Aankomen en vertrekken

	Capaciteit
Fietsparkeren (incl. opladen e-bike)	Nader onderzoek volgt
Parkeren brommers/ scooters (inclusief opladen)	Nader onderzoek volgt
Parkeren auto's (incl. mindervaliden en elektrisch opladen, norm 1:28,5)	Nader onderzoek volgt
Afzetten (kiss & ride)	2 auto's
(Laten) bezorgen (post en pakketjes met	1 bus



Buiten verblijven en bewegen (buiten scope, inspiratie)

De invulling van het buitenterrein valt buiten de scope van het project maar krijgt mogelijk invulling via een separaat project. Foto's enkel ter inspiratie.



Programma van Bewegen en Beleven (2/5)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

De nieuwbouw dient te kunnen voorzien in de volgende activiteiten en capaciteit in aantal mensen (vervolg)

Ontmoeten (openbaar)

	Capaciteit
Binnenkomen (voeten vegen, paraplu opbergen, droog maken, pakketje/ post afgeven, etc.)	
Ontvangen, service verlenen en toezicht houden	1-2
Informatie krijgen/ programma en rooster zien (digitaal)	
Eten en drinken bestellen (en laten bereiden)	5
Zitten, eten/drinken, relaxen, overleggen, etc.	100
Het organiseren van een event (multifunctioneel)	250
Buiten op het terras zitten, eten/drinken, relaxen, overleggen, etc.	50
Kijken naar indoor sporten	250
Buiten kijken naar buiten sporten	
Overleg en vergaderen	12
Opfrissen/ naar toilet gaan bij binnensport (gescheiden, MIVA)	5

Faciliteren

	Capaciteit
Het gebouw monitoren (facilitair, veiligheid, etc.)	1
Schoonmaken, (gescheiden) afval verzamelen, etc.	n.v.t.
Opbergen specifiek voor verenigingen/ beheerder	n.v.t.
Containeropslag	n.v.t.
Verlenen eerste hulp, behandelen, kolven, etc./ Fysio	6

Omkleden binnensport

Activiteit	Capaciteit
Omkleden (gescheiden dames en heren) + wassen/ douchen (individueel) – MIVA toegankelijk	112
Kleding en waardevolle spullen opbergen	140
Omkleden trainers/ docenten/ scheidsrechters inclusief opbergen, wassen en douchen	5
Opfrissen/ toilet gaan bij binnensport (gescheiden, MIVA)	10

Inspiratie Wayfinding



Programma van Bewegen en Beleven (3/5)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

De nieuwbouw dient te kunnen voorzien in de volgende activiteiten (vervolg)

Indoorsporten (eis)

Activiteit	Capaciteit
Basis bewegen, motorische vaardigheden en fitheid SIVO Sport Instuif voor Ouderen 50+, Sportfit, Bootcamp	Zie inrichtingsplan
Atletiek/ Loopdisciplines (in/ vanuit sportvoorziening)	
Balsporten: Volleybal, zaalvoetbal, handbal	
Racketsporten: Badminton, tafeltennis	
Gymnastiek: Gymnastiek, turnen, freerunning,	
Vecht- en verdedigingssporten: Judo, karate	
Groepslessen: Dansen, jazzdance, hiphop, pilates, yoga	
Behendigheidssporten: Darten (kantine), biljarten (kantine)	
E-sporten	

Bewegingsonderwijs (methodiek ‘Bewegen samen regelen’)

Activiteit	Capaciteit
Gymdag per school dus 1x per dag kunnen op- en afbouwen	1 school
Grote variëteit aan (uitdagende) sport- en beweegvormen met gebruik van zowel vast als verplaatsbaar materieel	Groepen tot 32
Ontwikkelen vaardigheden voor onder andere trampoline springen, wandklimmen en andere uitdagende beweegvormen	
Creëren van extra beleving door digitalisering, projectie, AV-middelen, etc.	
Eenvoudig naar buiten/ buitensporten bij lekker weer	

Indoorsporten (wens)

Activiteit	Capaciteit
G-sporten	n.t.b.
Balsporten: Zaalhockey, zitvolleybal, korfbal, basketbal	
Vecht- en verdedigingssporten: (Kick)boksen	
Klimmen (boulderen)	

Inspiratie Sporthal





Programma van Bewegen en Beleven (4/5)

FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

De nieuwbouw dient te kunnen voorzien in de volgende activiteiten (vervolg)

Omkleeden buitensport (berekend op buitenschoeisel)

Activiteit	Capaciteit
Omkleeden (gescheiden dames en heren) + wassen/ douchen (individueel)	4 selectieteams + 6 teams
Kleding en waardevolle spullen opbergen	160
Omkleeden trainers/ docenten/ scheidsrechters inclusief opbergen, wassen en douchen	10
Opfrissen/ toilet gaan binnensport (gescheiden, MIVA)	10



Buitensport (buiten scope, aanvullend op bestaand)

Buitensport valt buiten de scope, aanzet ter inspiratie/ aanvulling

Activiteit	Capaciteit
Basis bewegen, motorische vaardigheden en fitheid: bootcamp	n.t.b.
Wandelsport: wandelen, nordic walking, power walking	
Atletiek en loopsport	
Balsporten: voetbal, walking voetbal	
Racketsport: Padel	
Beachsport: Beach volleybal, beach handbal	
Outdoor sports: Free running, survival	
Behendigheidssport: jeu de boules	
Hengelsport	
Urban sports: skaten	

Programma van Bewegen en Beleven (5/5)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

Prettige en gezonde basis

De sportvoorziening wordt gekenmerkt door een gezond binnenklimaat, te creëren door onder andere:

- + Ruimtelijke ervaring met voldoende daglicht, natuurlijk licht (zonder dat het te fel wordt, hindert en/of verblindt).
- + Warme, natuurlijke en duurzame materialen ('biophilic design principles').
- + Goede binnen-buitenrelatie, zowel voor zicht als verbinding. Vanuit de sporthal is het groen van het sportpark zichtbaar en is het eenvoudig om buitenactiviteiten en sport bij de lessen te betrekken. Van buitenaf is te zien dat er wordt gesport, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy en een veilig sportklimaat.



Beleving

Het moet echter ook mogelijk zijn om 'beleving' toe te kunnen voegen en verschillende sferen te kunnen creëren, zowel voor de lessen/ trainingen als voor specifieke evenementen. Dit geldt met name voor de sporthal, multifunctionele zaal en kantine. Hiervoor dient voorbereid te worden op:

- + Verduistering van ramen i.c.m. gelijkmatig verdeeld kunstlicht (zonder dat het te fel wordt en/of verblindt).
- + Diversiteit aan AV-middelen (geluid, gekleurd licht, schermen, projectie, etc.).
- + Technologie en andere interactieve toepassingen zoals LED-toepassingen, smart inrichting, gaming, etc.



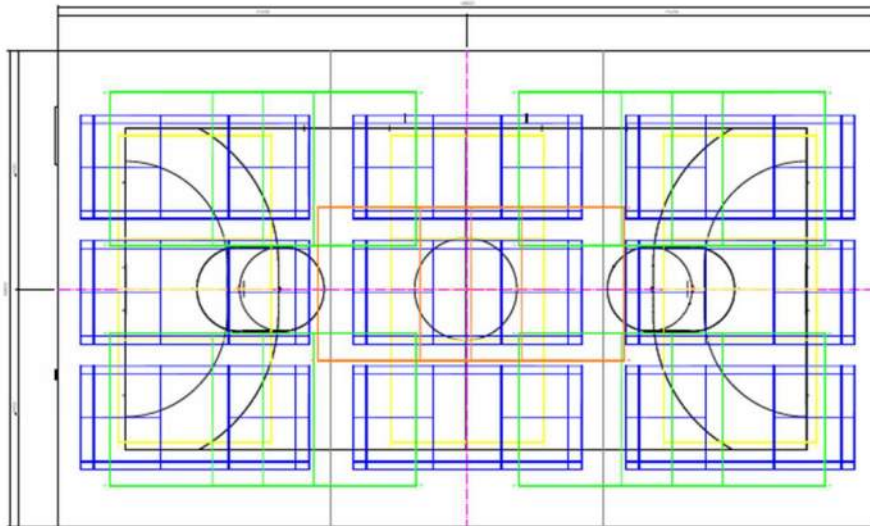
Inrichtingsplan



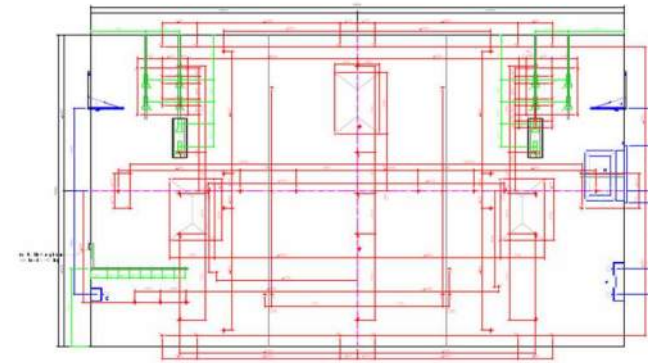
FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

Het Programma van Bewegen is uitgewerkt tot een concept inrichtings- en belijningsplan voor zowel de sporthal als het inrichtingsplan voor de multifunctionele zaal (deze zaal wordt zonder belijning uitgevoerd).

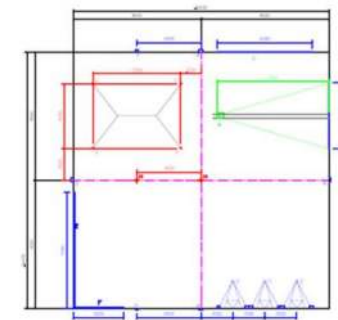
- + Het concept belijningsplan voor de sporthal is als *bijlage 6 – inrichtingsplan – concept belijningsplan sporthal* toegevoegd.



- + Het concept inrichtingsplan voor de sporthal is als *bijlage 7 – inrichtingsplan – concept inrichtingsplan sporthal* toegevoegd.



- + Het concept inrichtingsplan voor de multifunctionele zaal is als *bijlage 8 – inrichtingsplan – concept inrichtingsplan multifunctionele zaal* toegevoegd.



(Sport- en beweeg)Ambities



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

Ambitieladder

Vanuit de gebruikers zijn de volgende eisen en ambities geprioriteerd:

- + 2025 gereed
- + Centrale plek voor alle sporters, bezoekers en ongeorganiseerde sporters
- + Veiligheid en goede ontsluiting
- + Betaalbare sport
- + Uitstraling aansprekend en passend in de omgeving
- + Binnen- en buitensporten samenbrengen
- + Uitstraling integraal sportpark
- + Geen concurrentie bestaande voorzieningen (horeca)
- + Uitnodigen tot bewegen
- + Aandacht voor geluid (overlast)
- + Multifunctioneel (toekomstbestending)

- + Digitalisering sport & spel
- + Nieuwe sporten in digitale omgeving
- + Flexibel inzetbare vergaderzalen
- + Beweegtuin
- + Lokale energie
- + 24/7 open
- + Vernieuwend
- + Centrale kantine
- + Terras op maaiveld, niet verhoogd

- + LED-belijning sporthal
- + Verbinding maken met Schipbeek (watersporten)
- + Multiveld (asfalt)
- + Pumptrack
- + Halfpipe

Aanvullend

Kers op de taart

Fundamenteel

Inspiratie multifunctionele zaal



Scenario 2B+



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

Functioneel gezien blijft de opzet van de sportvoorziening hetzelfde, met een basishal, multifunctionele zaal, kantine plus ontmoetingsfuncties zoals uitgewerkt in de haalbaarheidsfase op hoofdlijnen. Hiervan zijn echter de volgende voorzieningen gewijzigd c.q. aan toegevoegd:

- + (de wens voor) het toevoegen van een omloop op niveau 1 in de sporthal door het slim benutten van de tribune, toestellenberging en verkeersruimte. Deze omloop kan gebruikt worden om warm te lopen, voor toeschouwers (staand) zowel richting de zaal als naar buiten (buitensport).
 - + De vrije hoogte van de multifunctionele zaal is verhoogd naar 5,5 meter om de sport- en beweegmogelijkheden te vergroten en haar te kunnen gebruiken als volwaardige gymzaal (referentie Beweegbox).
 - + Situering van de kantine en multifunctionele voor een betere verbinding naar de sporthal / tribune en terras / buitenruimte (ook in verband met het beperken van de overlast voor omwonenden).
 - + Een voorziening voor fysiotherapie incl. krachttrainingen.
 - + Een tweetal vergaderruimten ten behoeve van besturen en commissies.
- + Optimalisatie van de kleedruimten met variatie in omvang (i.v.m. variërende groepsgrootten, selectieteams, etc.) en een slimme verbinding naar de douches.
 - + Mindervaliden kunnen als team douchen door het uitrusten van tenminste twee kleedkamers met rolstoeltoegankelijke douches en andere voorzieningen.
 - + Het creëren van een open, toegankelijke en inclusieve sportvoorziening. De volgende richtlijnen en beleidskaders zijn van toepassing (als bijlage toegevoegd)
 - Beleidskader samen sporten 2021 – 2030 (*bijlage 4*)
 - Richtlijn “iedereen is welkom, Sportgebouwen” (*bijlage 9*)
 - Deventer inclusie agenda 2020-2024 (*bijlage 10*)

Inspiratie kantine

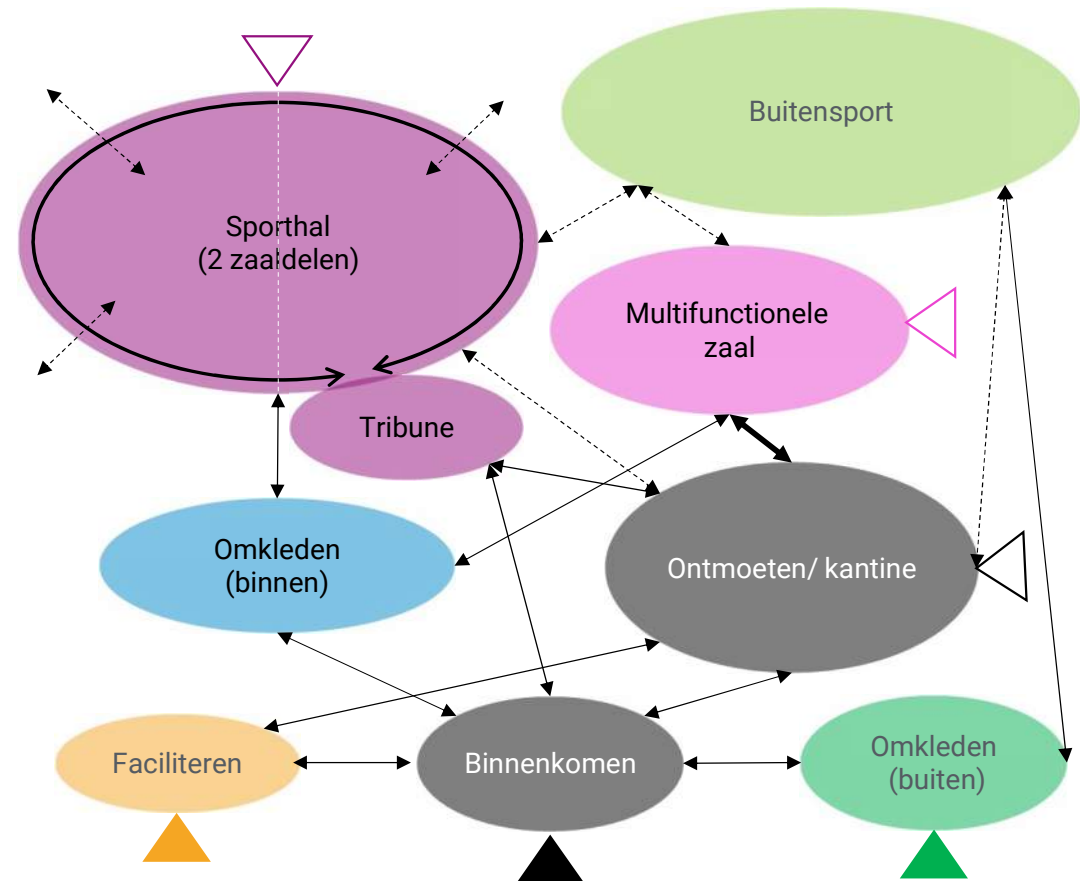


Relatieschema op hoofdlijnen

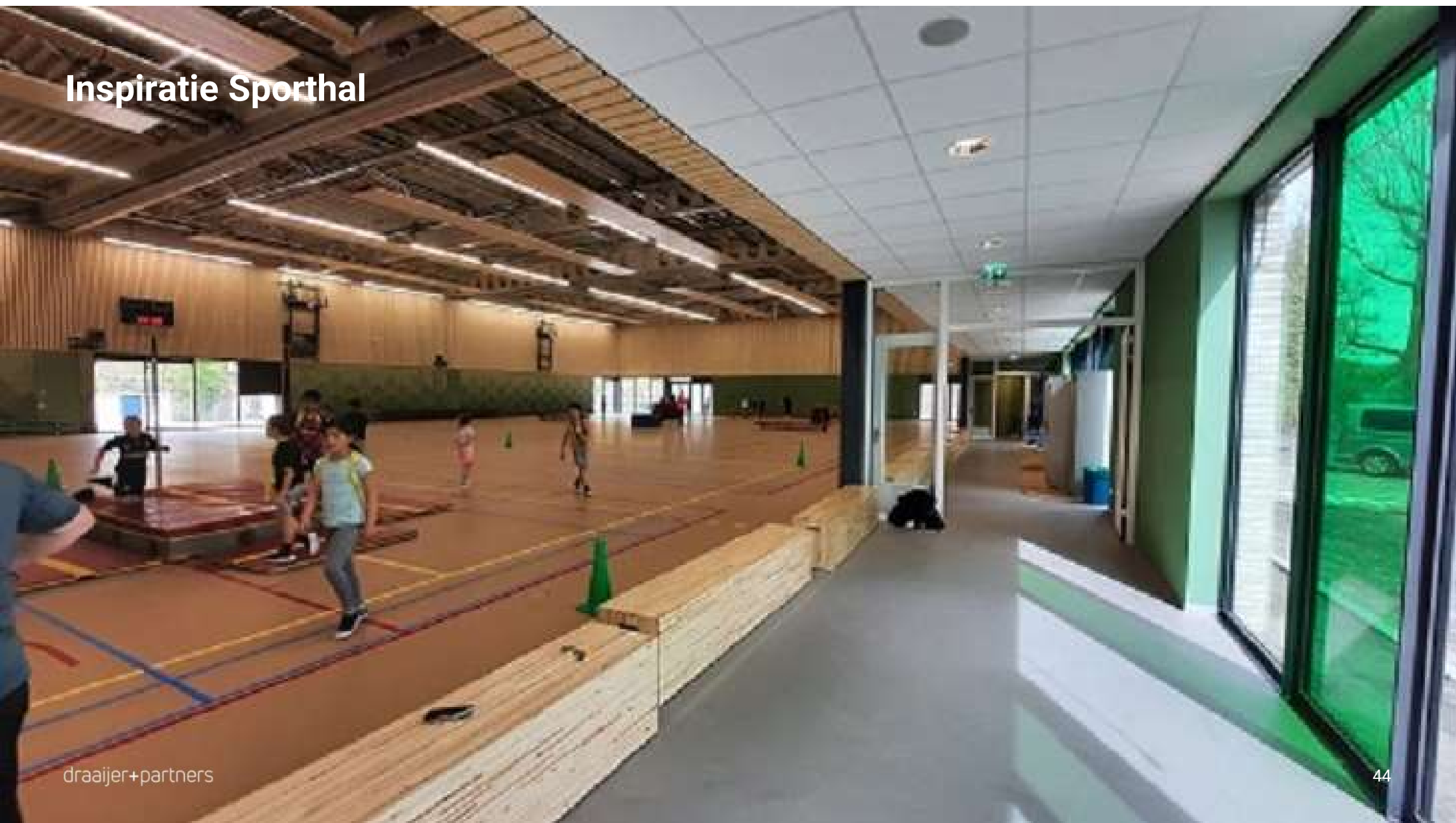
FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

De belangrijkste functionele principes zijn

- + Sporters en bezoekers komen binnen via de hoofdingang. Er is ook een goedereningang voor logistiek en daarnaast is het vereist om buitensporters via een separate entree weer terug naar binnen te laten komen i.v.m. vies schoeisel.
- + Vanuit de hoofdingang vinden sporters en bezoekers makkelijk hun weg naar de omkleedruimten (binnen of buiten), ontmoetingsfuncties/ kantine of de tribune.
- + Er zijn vier zones die onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden
 1. Ontmoeten/ kantine i.c.m. multifunctionele zaal (evenementen)
 2. Omkleden binnen + sporthal (inclusief tribune/ omloop)
 3. Omkleden binnen + multifunctionele zaal
 4. Omkleden buiten
- + In de hele sportvoorziening is er sprake van een goede binnen-buitenrelatie met zicht op het sportpark en buitensport. Ook van buitenaf moet het zichtbaar zijn dat er wordt gesport. Het is daarom ook mogelijk om vanuit de kantine (terras), sporthal en multifunctionele zaal (buiten sporten) naar binnen/ buiten te gaan (onder begeleiding) zonder dat dit ten koste gaat van de beheersbaarheid van het gebouw.



Inspiratie Sporthal

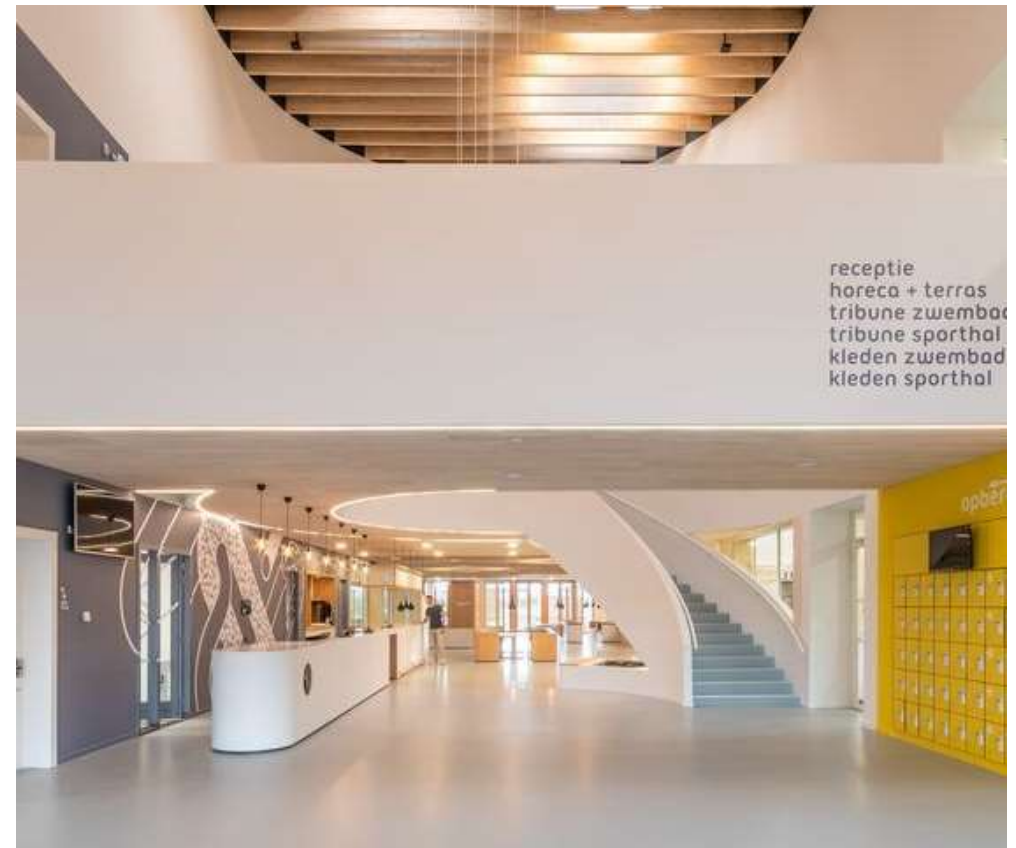


Funcities ontvangen en ontmoeten (1/3)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Entree:** De hoofdentree vormt de levensader van het gebouw. Iedere gebruiker en bezoeker komt hier binnen en zoekt vanuit de entree zijn weg in het gebouw. De belangrijkste functies (kleedkamers, tribune, kantine, sporthal en MF zaal) zijn makkelijk vindbaar vanuit de entree. De hoofdentree is niet alleen een functionele verkeersrotonde, maar stimuleert ook tot bewegen. Met name kinderen worden uitgedaagd om te spelen en te bewegen. Er is ook ruimte voor een tassenrek. De hoofdentree is makkelijk te vinden vanuit de opgang van het sportpark en markeert het gebouw.
- + **Vergaderen:** De vergaderruimtes worden gebruikt voor vergaderingen van diverse besturen en commissies vanuit ABS en andere sport gerelateerde organisaties. De ruimtes worden ook gebruikt voor ontvangst van besturen van sportverenigingen bij speciale wedstrijden. De vergaderruimtes zijn modern, licht, huiselijk en multifunctioneel ingericht. Er is behoefte aan een grotere ruimte voor de ontvangstfunctie en vergaderingen met grote groepen. Daarnaast is er behoefte aan een kleinere vergaderruimte.
- + **Toiletten:** Er zijn drie toiletgroepen in het gebouw: een centrale toiletgroep voor de binnensport; een centrale toiletgroep voor bezoekers van de kantine, tribune en het terras en een centrale toiletgroep voor de buitensport. De verdeling naar toiletten voor heren, dames en genderneutraal wordt in een later stadium bepaald. Daarnaast is er één MIVA toilet. Dit toilet beschikt ook over een verschoonplek voor baby's.



Funcities Ontvangen en ontmoeten (2/3)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Kantine + bar:** De kantine is dé ontmoetingsplek en vormt de sportieve huiskamer van de sporthal. Hier kunnen jong en oud, gezinnen, sportteams, toeschouwers, leden en niet-leden (fietsers, wandelaars, etc.) voor, rondom en na wedstrijden, trainingen en sportieve activiteiten op een prettige en ongedwongen wijze verblijven. De kantine is sfeervol, huiselijk, informeel, modern, ruimtelijk en open. De kantine draagt de open-club gedachte uit, waarin iedereen welkom is.
 - Het gebruik van de kantine is divers:
 1. Zowel sportteams als toeschouwers verzamelen zich hier, voor, tijdens of na de wedstrijd.
 2. De kantine faciliteert in de verkoop van eten en drinken.
 3. Er is vanuit de kantine direct zicht op de sporthal zodat men ook vanuit de kantine de sportactiviteiten goed kan volgen.
 4. De kantine vervult een verblijfsfunctie, waar men los van de sport kan ontspannen of bijvoorbeeld kinderen kunnen spelen terwijl andere gezinsleden sporten.
 5. De kantine kan ook gebruikt worden voor grotere (dorps)bijeenkomsten en festiviteiten. Hiervoor is de fysieke verbinding met de multifunctionele zaal een belangrijke vereiste. De kantine is te koppelen met de multifunctionele zaal waardoor er één grote binnenruimte ontstaat.
 6. De kantine biedt ruimte voor sport en spel, zoals darts en E-sports.
 - De kantine beschikt over een bar en sluit via een uitgifteplek met een 'open concept' aan op de keuken. De kantine beschikt daarnaast over divers meubilair waardoor er ruimte is voor zowel teams, gezinnen, individuen, jonge kinderen.
 - Met goed weer kan de kantine direct in open verbinding worden geschakeld met het terras. Vanuit de kantine is er goed zicht op het terras, dat in look & feel een verlenging vormt van de kantine.
 - De routing in het gebouw is zo dat binnenkomende sportteams en sporters op weg naar de sportzaal en/of kleedkamers niet door de kantine lopen. De kantine heeft een verblijfsfunctie en is geen onderdeel van de logistieke routing in het gebouw.

Funcities Ontvangen en ontmoeten (3/3)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Keuken inclusief opslag en koeling:** De keuken bestaat uit een bereidingskeuken incl. koelvoorzieningen en fornuis, oven en frituur, een spoelkeuken en een uitgiftepunt voor (warme) hapjes en gerechten. De keuken staat in directe, open verbinding met de kantine en de bar. De uitgifte vanuit de keuken verloopt via de bar, zodat de keuken en de bar door één persoon bemand kunnen worden. De opslagruimte is bedoeld voor het opslaan van voorraad voor de kantine (bar en keuken), waaronder fusten en houdbare goederen die niet gekoeld hoeven te worden.
- + **Terras:** Het buitenterras grenst direct aan de kantine en is via een brede toegang verbonden met de kantine zodat bij goed weer er een open, directe verbinding met de kantine gevormd kan worden. Een deel van het terras is overdekt. De capaciteit van het terras is circa 100 zitplekken met ruimte voor circa 25 tafels en 10 statafels. Het terras kijkt uit over de buitensportvelden (trainingsveld voetbal, kunstgras voetbal, beachvolleybalvelden).



Funcities Faciliteren



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **Kantoor beheerder/ Facilitaire ruimte.** Dit is de controlekamer van waaruit het mogelijk is om het gebouw te monitoren (technisch, facilitair, veiligheid, etc.). Dit is ook de plek waar alle gebouwinformatie beschikbaar is in een dashboard (bezetting, benutting, energie, CO2, facilitair, brandmelding, etc.) en de facilitair verantwoordelijke kort kan aanlanden/ werken.
- + **EHBO:** In deze ruimte is er plaats voor opslag van EHBO spullen en een behandeltafel. De EHBO is dichtbij de sporthal en multifunctionele zaal gesitueerd, zodat men snel ter plaatse kan zijn in geval van calamiteiten. De EHBO ruimte is ook goed bereikbaar voor eventuele externe medische hulp (ambulance).
- + **Fysio:** De fysioruimte wordt gebruikt voor fysiotherapiebehandelingen en er is ruimte voor toestellen voor krachttraining en revalidatieoefeningen.
- + **Schoonmaken, (gescheiden) afval verzamelen, etc..** Door het gebouw heen zijn voldoende functies om schoonmaakapparatuur te stallen/ op te laden, warm en koud water te tappen/ weg te spoelen en schoonmaakartikelen op te slaan.
- + **Expeditie- en (container)opslag** Dit is de plek voor de ontvangst en opslag van (grote) goederen ontvangen, containers voor gescheiden afval, glas, papier, etc. en expeditie, voor verhuizingen en andere logistiek. Dit kan ook deels netjes in de buitenruimte worden ingepast (afsluitbaar).
- + **Opslag verenigingen/beheerder:** Er zijn diverse opslagruimtes voor specifieke verenigingen en/of de beheerder.

Functies Omkleden binnensport



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Kleedruimten inclusief douches:** De kleedkamers liggen dicht bij de sporthal. Het is geen vereiste dat ze direct toegang geven tot de sporthal, al is dit wel een mogelijkheid. Er zijn gescheiden kleedruimten voor dames en heren. Kleedruimten zijn voorzien van douches en omkleedmeubilair (bank, kapstok). Alle kleedkamers delen één centrale toiletvoorziening voor de binnensport. Twee kleedkamers (één voor heren en één voor dames) zijn ook volledig toegankelijk voor mindervaliden (rolstoel), inclusief de douches. Er komt geen aparte MIVA douche. De douches zijn zo gesitueerd dat er vanuit de toegang tot de kleedkamer geen direct zicht op is. Bij grote evenementen (toernooien) kunnen een aantal binnensportkleedkamers ook worden gebruikt door buitensporters.
- + **Kleedruimten voor docenten/ trainers/ scheidsrechters:** Aparte omkleedruimtes inclusief douche en toilet voor scheidsrechters, begeleiders of docenten. Deze ruimtes liggen dicht bij de sporthal.
- + **Lockers:** In de kleedkamers of op de gang zijn kluisjes voor het opbergen van waardevolle spullen per team.
- + **Centrale toiletten binnensport:** er is een aparte toiletgroep voor de binnen sporters. Doordat deze toiletgroep alleen door binnen sporters wordt gebruikt, is er geen vervuiling van buitenaf en kan men met sportschoeisel aan gebruik maken van het toilet. De verdeling naar toiletten voor heren, dames en genderneutraal wordt in een later stadium bepaald.



Funcities Sporthal (1/2)

FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **Sporthal (2 zaaldelen):** De 28 x 48 m sportvloer (warme kleur, n.t.b.) is in twee delen te delen door 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 twee groepen tegelijkertijd van de sporthal gebruik maken. Elk zaaldeel heeft toegang tot de centrale toestellenberging. De zaal heeft direct daglicht (niet via zuidzijde, voorkeur noordzijde i.v.m. warmtelast en fel en verblindend zonlicht), dat echter wel te blinderen is wanneer dit vanuit sportbeleving en/of evenementen gewenst of noodzakelijk is. Vanuit de zaal moet er een zichtbare connectie zijn met het sportpark en de natuurlijke omgeving waarin de sporthal ligt. In de sporthal is voldoende ruimte voor sponsoruitingen waarop goed zicht is vanuit de tribune en de kantine.
- + **Toestellenberging:** De toestellenberging is in de breedte georiënteerd zodat de toegankelijkheid ten behoeve van alle materialen zo groot mogelijk is (voorkomen moet worden dat er (veel) geschoven moet worden om bij bepaald materiaal te komen). De berging is dus zo breed mogelijk. Minimale diepte af te stemmen op het op te bergen materiaal. Er is één berging die vanuit alle zaaldelen toegankelijk is. De toestellenberging grenst direct aan de sporthal. De berging is af te sluiten van de zaal zodat er geen ballen etc. tijdens het sporten in de berging terecht kunnen komen. Uitgangspunt is dat alle gebruikers van de sporthal (scholen, sportverenigingen, particuliere huurders) al het gedeelde materiaal kunnen gebruiken. In de berging komt per sporttak/vereniging afsluitbare opbergruimte voor speciaal materiaal (bv. wedstrijdballen). Afsluitbare delen voor de opslag van bepaald materiaal zijn toegankelijk met een slim (elektronisch) sleutelsysteem.

Funcities Sporthal (2/2)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **Vaste tribune (per zaaldeel)** De vaste tribune heeft een capaciteit van ca. 250 toeschouwers. De tribune is aan de lange zijde van de zaal gepositioneerd en is makkelijk te bereiken vanuit de hoofdentree. De tribune is zo gepositioneerd dat per afsluitbaar zaaldeel de capaciteit verhoudingsgewijs gelijk is aan het deel van de sporthal dat zichtbaar is vanaf de tribune bij afsluiting door de flexibele wand. Punt van aandacht is de geluidsoverdracht via de tribune wanneer de zaal in twee delen is gesplitst. De tribune is op de begane grond gesitueerd zodat de toeschouwers dicht op het veld zitten en de sport van dichtbij kunnen beleven voor een optimale toeschouwersbeleving. Daarnaast kan de tribune op deze manier ook gebruikt worden voor het geven van instructies aan leerlingen tijdens het bewegingsonderwijs. Vanaf de tribune is er goed zicht op de sponsoruitingen in de zaal. Uitgangspunt is dat de tribune wordt uitgerust met bankjes (zonder rugleuning) en niet met aparte stoeltjes.
- + **Omloop (wens):** De omloop op niveau 1 rondom de sporthal dient gebruikt te kunnen door sporters om warm te lopen en/of andere beweegvormen. Daarnaast kunnen toeschouwers hier rondom staan en/of zitten tijdens trainingen en wedstrijden. Ook kan nagedacht worden over plekken waar gekeken kan worden naar buitensport c.q. het sportpark zichtbaar is. Tenslotte is de omloop ook bedoeld om meer functies (visueel) aan te sluiten op de sporthal. Voor specifieke en/of besloten trainingsdoeleinden dient het mogelijk te zijn om de omloop af te sluiten voor publiek.

Funcities multifunctionele zaal (1/2)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

- + **Multifunctionele zaal:** 16mx16m, vrije hoogte 5,5 meter. Deze multifunctionele zaal wordt zowel gebruikt voor het bewegingsonderwijs vanuit de scholen als door andere sportverenigingen (trainingen jeugd) en sportcursussen zoals yoga, jazzdance, judo etc. Deze zaal is voorbereid op het toepassen van een goede geluidsinstallatie en over mogelijkheden om via een digitale wand op een interactieve wijze te bewegen en te sporten. Er is een spiegelwand aanwezig voor o.a. dans. De Beweegbox (www.beweegbox.nl) is een goede referentie voor het gebruik van de zaal.
- + **Kleedruimten inclusief douches:** De kleedkamers zijn dicht bij de multifunctionele zaal gesitueerd. Het is geen vereiste dat de kleedkamers direct toegang geven tot de multifunctionele zaal, al is dit wel een mogelijkheid. Er zijn gescheiden kleedruimten voor dames en heren. Kleedruimten zijn voorzien van douches en omkleedmeubilair (bank, kapstok). Alle kleedkamers delen één centrale toiletvoorziening voor de binnensport. De douches zijn zo gesitueerd dat er vanuit de toegang tot de kleedkamer geen direct zicht op is. Bij grote evenementen (toernooien) kunnen een aantal binnensportkleedkamers ook worden gebruikt door buitensporters.
- + **Lockers:** In de kleedkamers of op de gang zijn kluisjes voor het opbergen van waardevolle spullen per team. Het is een opgave om de lockers zodanig slim te situeren in de verkeersruimte dat dit geen extra m² vraagt en opstoppingen worden voorkomen.



Funcities Omkleden buitensport (1/2)



FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **Grote kleedruimten inclusief douches:** Sportteams (bv 1^e teams) met een grote selectie en begeleidende staf hebben voorrang bij het gebruik van de grote kleedkamers. Deze zijn zo gepositioneerd dat ze een goede toegankelijkheid hebben naar de buitensportvelden. De kleedkamers worden gebruikt door alle buitensporters (voetbal, volleybal maar ook andere buitensporten zoals hardlopen, fietsen, etc.) Om ervoor te zorgen dat de viezigheid van buitensport(schoenen) niet de sporthal wordt ingebracht, zijn de kleedkamers vanuit buiten direct toegankelijk en hoeven de sporters dus niet binnendoor te lopen. Bij de ingang van de buitenkleedkamers bevindt zich een overdekte “schoonloopzone” om viezigheid zoveel mogelijk buiten te houden. De kleedruimten zijn voorzien van douches en omkleedmeubilair (bank, kapstok). Douches zijn zo gesitueerd dat er vanuit de toegang tot de kleedkamer geen direct zicht op is.
- + **Normale kleedruimten met gedeelde douches:** De kleedkamers zijn qua functionaliteit gelijk aan de grote kleedkamers met als enige verschil dat steeds twee kleedkamers een gezamenlijke douchevoorziening delen. Zo is het aantal douches dat gebruikt kan worden door een team groter, maar is het totaal aantal douches kleiner (lagere exploitatielasten). Het gebruik van deze douchevoorziening is in beginsel niet gelijktijdig voor gebruikers van beide aangesloten kleedkamers. Roostering van het gebruik van de kleedkamers is hierbij cruciaal.

Funcities Omkleden buitensport (2/2)

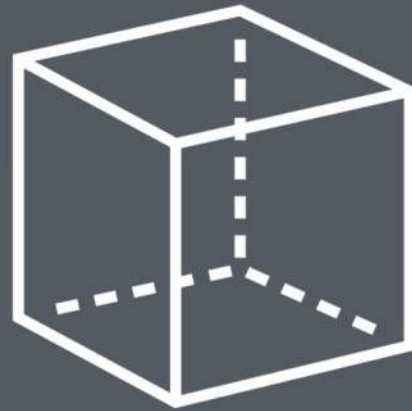


FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **Kleedruimten voor docenten/ trainers/ scheidsrechters:** Aparte omkleedruimtes inclusief douche en toilet voor scheidsrechters, begeleiders of docenten. Deze ruimtes liggen dicht bij de kleedkamers. **Lockers:** In de kleedkamers of op de gang zijn kluisjes voor het opbergen van waardevolle spullen voor teams en individuele sporters en scheidsrechters.
- + **Centrale toiletten buitensport:** Er is een aparte toiletgroep voor de buitensporters. Deze toiletten zijn makkelijk te bereiken vanuit de kleedkamers, maar ook vanaf de sportvelden. De verdeling naar toiletten voor heren, dames en genderneutraal wordt in een later stadium bepaald.

De 'kwaliteitsnormen club- en kleedgebouw' van de KNVB (2017) zijn van toepassing op de ruimtes voor de buitensport. Deze geldende normen zijn als bijlage 11 aan dit document toegevoegd.



Ruimtelijk Programma van Eisen

Vormfactoren



RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN



De nieuwbouw dient – zeker gelet op in de haalbaarheidsfase aangehouden fno/bvo-factor van 1,2 - een compact gebouw te worden met slimme vormfactoren. Dit geldt zowel voor de totale gebouwworm als de afmetingen van de diverse ruimten.

De opgave is om vanuit de centrale en publieke zone korte looplijnen te creëren naar de kleedruimten, sporthal, tribune, multifunctionele zaal. Dit kan door de verkeersruimte ook functioneel te maken – bijvoorbeeld door het creëren van een omloop in de sporthal - en daarmee de ruimtelijke beleving van functies te vergroten.

Lange gangzones dienen dus voorkomen te worden. Dit is zeker voor de kleedkamers voor buitensport essentieel aangezien het binnenlopen met vieze (sport)schoenen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden i.v.m. met het optimaliseren van de schoonmaak en bijbehorende kosten.

Gelet op de gewenste toegankelijkheid en binnen-buitenrelaties is het wenselijk om zoveel mogelijk functies op de begane grond te situeren, waarbij in het ontwerp gezocht moet worden naar de prioritering en optimale tussen begane grond en verdieping om een compact en beheersbaar gebouw te creëren.

Ruimtestaat (hoofdlijnen)



RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

De functionele eisen zijn vertaald naar de ruimtestaat, die is bijgevoegd als *bijlage 12*. Hieronder is ruimtestaat samengevat:

Zone	Capaciteit in personen	m ² nvo	m ² nvo	
1. Centrale & Publieke functies			390	
Waarvan kantine		150		
2. Sporthal			1.802	
Waarvan sportvloer 28x48x7m	80	1.344		
Waarvan tribune	250	140		
3. Multifunctionele zaal			362	
Waarvan sportvloer 16x16x5,5m	32	256		
4. Buitensport			326	
	Totaal m² nvo		2.880	
	Totaal m² bvo		3.456	1,2



Beeldverwachting

Kernpunten



BEELDVERWACHTING

Voor de beeldverwachting zijn de volgende kernpunten geformuleerd:

- + Exterieur
 - Passend in landschap: overgang dorpse bebouwing naar platteland | géén blokkendoos
 - Passend in groene parkomgeving | mogelijk groene gevel
 - Zichtbaarheid (binnen)sport
 - Uitnodigend voor sporters, bezoekers, toeschouwers
 - Verbindend element binnen- en buitensporten
 - Ruimtelijk ontwerp
 - Laagdrempelige toegang
- + Interieur
 - Ruimtelijk | open karakter
 - Licht
 - Tribune dicht op de zaal | beleven van de sport
- + Sfeer
 - Huiselijk | gezellig voor jonge en oud
 - Modern & licht



Sfeerbeelden architectuur

BEELDVERWACHTING



Strakke uitstraling



Licht & groen



Gevel met raampartijen



Connectie tussen binnen- en buitensport



Duurzaam groen



Geen blokkendoos



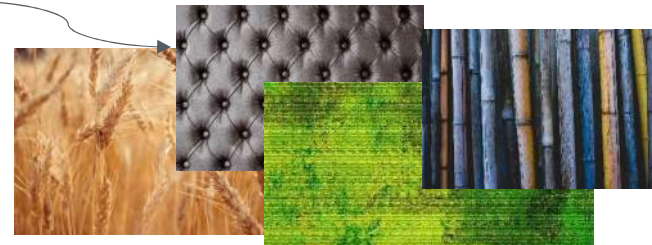
Sfeerbeelden inpassing & uitstraling



BEELDVERWACHTING



Rust, omgeving, buiten



Sfeerbeelden sport



BEELDVERWACHTING



Ruimtelijk



Toeschouwers dicht op het veld (bg)



Warme uitstraling, natuurlijke materialen



Warming-up baan



Stimuleren tot bewegen door het hele gebouw



Innovatief
Uitdaging
Flexibel
Digitaal



Sfeerbeelden sport (samengevat)



BEELDVERWACHTING

Warme, natuurlijke en duurzame materialen

Zichtbaarheid sport

Verbinding binnen- en buitensport



Ruimtelijke beleving

Verbinding binnen en buiten: locatie sporthal in groen sportpark wordt zichtbaar

Sfeerbeelden ontmoeting & inrichting

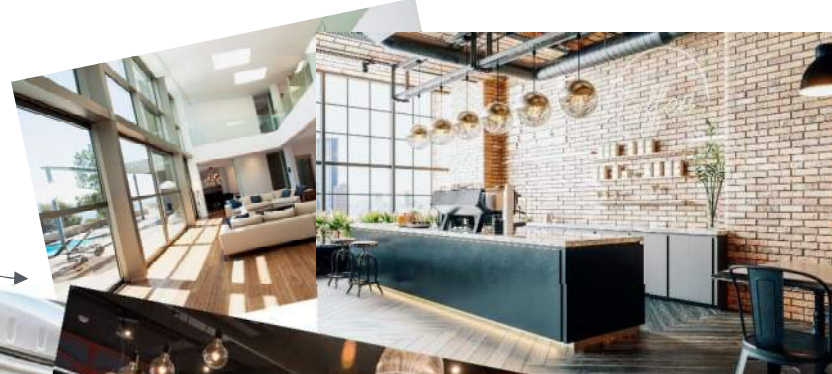


BEELDVERWACHTING

Huiskamergevoel



Warme, duurzame inrichting



Ruimtelijk



Gemoedelijk
Huiselijk

Warm





Technische Prestaties



Bijlagen

Overzicht



BIJLAGEN

1. Bijlage 1 – duurzaamheid – memo NIB puntensysteem algemeen
2. Bijlage 2 - duurzaamheid - Energieplan Deventer
3. Bijlage 3 - duurzaamheid - Deventer Klimaatadaptatieprogramma
4. Bijlage 4 duurzaamheid - beleidskader samen sporten maakt sterk 2021-2030
5. Bijlage 5 – gebruiksfase en exploitatie - Programma van Informatie (PvI) smart ready gebouw
6. Bijlage 6 – inrichtingsplan – concept belijningsplan sporthal
7. Bijlage 7 – inrichtingsplan – concept inrichtingsplan sporthal
8. Bijlage 8- inrichtingsplan – concept inrichtingsplan multifunctionele zaal
9. Bijlage 9 - richtlijn “iedereen is welkom, Sportgebouwen”
10. Bijlage 10 - Deventer Inclusie Agenda 2020-2024
11. Bijlage 11 - functies omkleden buitensport - kwaliteitsnormen club- en kleedgebouw KNVB (2017)
12. Bijlage 12- Ruimtestaat Nieuwe Sportvoorziening Bathmen
13. Bijlage 13 - Ruimteboek Nieuwe Sportvoorziening Bathmen
14. Bijlage 14 - Technisch Programma van Prestaties sportvoorziening Bathmen



Terug naar
← hoofdmenu



draaijer+partners

UTRECHT

Pythagoraslaan 101, 5^e verdieping
3584 BB UTRECHT

Tel. 030 – 659 23 33
info@draaijerparkers.nl

GRONINGEN

Leonard Springerlaan 37
9727 KB GRONINGEN

Tel. 050 – 524 46 66
info@draaijerparkers.nl

Notitie

Project 220048 Bathmen, Begeleiding Sportvoorziening Bathmen
Kenmerk 1309220938-1254
Aan de heer/mevrouw N. de Vries
Van B. ten Pas MSc RE
Betreft Bespreeknotitie financiële uitgangspunten
Datum 5 oktober 2022
Kopie aan

Ten behoeve van het verdiepingsoverleg van donderdag 15 september a.s. leveren wij het Programma van Eisen aan inclusief bijlagen ter bespreking. Dit Programma van Eisen is financieel doorgekend op zowel investerings- als exploitatiekosten voor twee varianten:

1. BENG
2. ENG

De investeringsramingen en exploitatieramingen zijn als bijlage bij deze notitie bijgevoegd. Deze notitie geeft een toelichting op deze ramingen ter bespreking in het verdiepingsoverleg.

De exploitatieramingen zijn nog niet aangepast op basis van de laatste versies van de investeringsramingen. Dit in verband met de deadline voor het indienen van de stukken. Vooralsnog doen wij de aanname dat de definitieve exploitatieramingen niet significant wijzigen, waardoor conclusies niet zullen wijzigen.

1. Inhoudelijke bespreekpunten investeringsramingen

Aan het haalbaarheidsonderzoek lagen investeringsramingen ten grondslag van Vitruvius. In deze paragraaf beschrijven wij afwijkende uitgangspunten in de ramingen van ERAS (obv Programma van Eisen), voor zover wij dit hebben achterhaald. Het totale verschil in investeringskosten inclusief btw bedraagt circa 5,35 miljoen euro. In onderstaand overzicht benoemen we diverse verschillen tussen beide ramingen. Deze verschillen tellen op tot circa 6,35 miljoen euro. Dit verschil wordt verklaard doordat we in onderstaande paragrafen een selectie van de afwijkingen benoemen.

Tabel 1: vergelijk investeringskosten inclusief btw

Variant	Investeringskosten op basis van PvE	Investeringskosten op basis van haalbaarheidsonderzoek
BENG	€ 16.655.650	€ 11.300.000
ENG	€ 16.909.750	-

1.1 Programma

Bovenstaande investeringskosten zijn geraamd op een programma van 3.456 m2 bvo, waar het haalbaarheidsonderzoek uit gaat van 3.375 m2 bvo. Dit verschil van 91 m2 verklaart een verschil qua

investeringskosten (BENG) van ca **205.000 euro** inclusief btw op basis van gemiddelde investeringskosten van 2.253 euro inclusief btw per m2 .

Dit verschil wordt verklaard door de toevoeging van een entreerimte, vergaderruimten en fysiorimte incl krachttraining aan het programma. Daarentegen is er een optimalisatie toegepast in m2 van o.a. doucheruimten.

1.2 Prijsstijgingen

De raming van Vitruvius is prijspeil 1 juni 2021. De onze 1 juli 2022. Voor deze periode had Vitruvius een kostenstijging van 3,25% gecalculerd. De werkelijk kostenstijging was in deze periode 8% hoger. Dit verklaart ca **850.000 euro** verschil aan investeringskosten inclusief btw.

1.3 Installaties

De hieronder genoemde bedragen betreffen directe bouwkosten exclusief btw. Om de afwijking qua investeringskosten te bepalen dienen hier bijkomende kosten en btw aan toegevoegd worden. Dit is een opslag van ca 55%.

1. Warmtepomp en LBK met hoger vermogen (verschil ca 52.000 euro)
2. Centrale noodverlichting in plaats van decentraal (verschil ca 27.000 euro)
3. Meer sanitair (ca. 45.000 euro)
4. Meer PV panelen (ca. 40.000 euro)
5. Gebruiksinstallaties opgenomen:
 - CCTV (ca 30.000 euro)
 - Toegangscontrole (ca 36.000 euro)
 - Geluidsinstallatie (ca. 30.000 euro)
 - Terreinvorzieningen (ca. 13.000 euro)

Bovenstaande telt op tot een totaal van 273.00 euro aan bouwkosten. Dit is circa **423.000 euro** aan investeringskosten inclusief btw.

1.4 Bouwkunde

De hieronder genoemde bedragen betreffen directe bouwkosten exclusief btw. Om de afwijking qua investeringskosten te bepalen dienen hier bijkomende kosten en btw aan toegevoegd worden. Dit is een opslag van ca 55%.

1. Gebruikers en omgeving wensen zo min mogelijk functies (zoals tribune, kantine etc) op de verdieping. Hierdoor ontstaat een ongunstige bouwvorm (veel dak en geveloppervlak)
2. Met het oog op landschappelijke inpassing hebben we een post van 150.000 euro opgenomen als extra budget voor de gevel
3. Flexibele scheidingswand toegevoegd (177.000)
4. Overhead deuren naar bergingen toegevoegd (17.500)
5. Sportvloer in de MF zaal toegevoegd (19.700)
6. Hoofdttrap toegevoegd (26.000)
7. Ballustrades van glas (20.000)
8. Plafondafwerkingen middels systeemplafonds ipv stalen dakplaten in het zicht (100.000 euro)
9. Grotere keuken (35.000)
10. Extra algemene bouwplaatskosten door meer m2 en hogere directe kosten (220.000 euro)
11. Hogere opslagen Algemene kosten en winst en risico ivm markt (7,5 + 4 ipv 7+3) en hogere grondslag (280.000 euro)

Bovenstaande telt op tot een totaal van 1.045.000 euro aan bouwkosten. Dit is circa **1.620.000 euro** aan investeringskosten inclusief btw.

1.5 Voorbereidings- en begeleidingskosten

1. Door schaarste in de markt en hogere directe kosten ligt het totaal ca 840.000 euro hoger
2. 5% onvoorzien in plaats van 3% nadere planuitwerking over een hogere grondslag (60.000 euro)

Bovenstaande telt op tot een totaal van 900.000 euro exclusief btw. Dit is circa **1.089.000 euro** aan investeringskosten inclusief btw.

1.6 Bijkomende kosten

Op verzoek van de gemeente Deventer zijn de volgende bijkomende kosten aan de investeringsraming toegevoegd:

1. Kunst (65.000 euro)
2. Financieringskosten (257.000 euro)
3. Interne kosten gemeente (250.000 euro)
4. Binneninrichting en stoffering (75.000 euro)
5. Sportinrichting (losse en vast) (308.000 euro)

Bovenstaande telt op tot een totaal van 955.000 euro exclusief btw. Dit is circa **1.155.000 euro** aan investeringskosten inclusief btw.

1.7 BTW

Door de hogere directe en indirecte kosten neemt vanzelfsprekend het BTW bedrag ook toe. Deze stijging bedraagt ruim **1 miljoen euro**.

2. Exploitatielasten

In onderstaand overzicht per variant een overzicht van investeringskosten en exploitatielasten inclusief btw (onderhoud en energie) conform bijgevoegde ramingen. Hierbij is uitgegaan van een annuïtaire afschrijving over 40 jaar.

Tabel 2: TCO

Variant	Investeringskosten	Exploitatiekosten over 40 jaar	Gemiddelde exploitatiekosten per jaar	TCO over 40 jaar
BENG	€ 16.655.650	€ 7.410.440	€ 185.261	€-21.968.261
ENG	€ 16.909.750	€ 7.168.045	€ 179.201	€ - 22.019.357