

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst ABS i.v.m. nieuwe sporthal Bathmen

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 3-10-2023

Notanummer : 2023-840

Datum : 3-10-2023

Programma : 08 - Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 20230920 concept Samenwerkingsovereenkomst Sporthal Bathmen v0.5.docx, Bijlage 1 Tekening projectgebied.pdf, Bijlage 2 Principeplanning ontwerpfase + realisatie sportvoorziening Bathmen v30082022.pdf, Bijlage 4 PvE investeringsraming ENG (2.3).pdf, Bijlage 5 Technisch Programma van Prestaties sportvoorziening Bathmen.pdf, bijlage 6 Quick Scan sportvoorziening Bathmen v202101.pdf

Parafering

25-09-2023: Wethouder25-09-2023: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 26-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 29-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

4-10-2023

B & W d.d.: 3-10-2023

Besluit

1. De Samenwerkingsovereenkomst betreffende Ontwikkeling sportvoorziening Bathmen tussen gemeente Deventer en Algemene Bathmense Sportvereniging vast te stellen

2. De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder De Geest om namens de gemeente de samenwerkingsovereenkomst te tekenen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de samenwerkingsovereenkomst is ondertekend door ABS en gemeente.

Inleiding

Conform het raadsbesluit over het Programma van Eisen (PvE) voor de nieuwbouw van de sportvoorziening Bathmen en de vastgestelde Voorjaarsnota 2023 is de architect geselecteerd en het ontwerptraject gestart. De architect gaat uit van de voorkeursvariant om de bestaande buitenkleedkamers en de voetbalkantine van de Algemene Bathmense Sportvereniging (ABS) te integreren in de nieuwe sporthal. Bij het (voorlopig) besluit over het PvE heeft de raad met een amendement opdracht gegeven om besparingsmogelijkheden in beeld te brengen vanwege de forse kostenverhoging op basis van het PvE en de bijbehorende investeringsraming. In de Voorjaarsnota 2023 is het voorstel opgenomen om een besparing van 1,4 miljoen euro (excl. BTW) te realiseren. Als deze besparing niet gehaald wordt, dan behoudt de raad het besluit om terug te vallen op de variant om de

buitenkleedkamers te laten staan, wat tot dezelfde besparing leidt. Op basis van deze raadsbesluiten zijn we in gesprek gegaan met het bestuur van ABS over het vastleggen van de afspraken in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De buitenkleedkamers en de voetbalkantine zijn eigendom van ABS, inclusief de grond onder de voetbalkantine. Wij zijn met ABS tot overeenstemming gekomen over de (om-niet) overdracht van deze gebouwen naar de gemeente, zoals opgenomen in de SOK. ABS zal de meerkosten voor de integratie ten bedrage van 287.000 euro (excl. BTW) in natura (middels zelfwerkzaamheid) of financieel compenseren. Hierover worden aparte afspraken met ABS en de initiatiefgroep gemaakt als het ontwerp gereed is voor de start van de bouw. Zoals is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, blijven we binnen de kaders en besluitvorming van de gemeenteraad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst betreffende Ontwikkeling sportvoorziening Bathmen kunnen we een nieuwe sporthal in Bathmen realiseren, conform de raadsbesluiten over het Programma van Eisen en de beschikbare middelen. Het is van belang om daar in deze fase van het project afspraken met ABS over te maken zodat de architect hiermee aan de slag kan. De sporthal wordt voor Bathmen en omliggend gebied gebouwd en conform het sportbeleid willen we hiermee sporten en bewegen voor en door iedereen stimuleren.

Kader

- * Voorjaarsnota 2023 (12-07-2023)
- * Raadsbesluit 'Programma van Eisen Sportvoorziening Bathmen' (22-12-2022)
- * Bestuursakkoord 'Dichtbij, betrokken en bevlogen' (20-06-2022)
- * Raadsbesluit 'Haalbaarheidsonderzoek Sportvoorziening Bathmen' (16-02-2022)
- * Beleidskader 'Samen sporten maakt sterk' (16-02-2022)

Betrokken partijen en participatie

De initiatiefgroep Sportvoorziening Bathmen is vanaf de start van het project nauw betrokken en deelnemer in het ontwerptraject. Zij nemen hun verantwoordelijkheid om ook de bewoners/ belanghebbenden van Bathmen te betrekken. Er is intensief contact tussen de initiatiefgroep/ ABS en de projectmanager zodat signalen op tijd kunnen worden opgepakt. Zo heeft ABS gevraagd om een informatieavond voor hun leden te organiseren om hun zorgen over het opheffen van de kantine en buitenkleedkamers weg te nemen en om het vervolgtraject toe te lichten. Op 2 oktober vindt er een informatieavond plaats waarbij de leden hierover vragen kunnen stellen. Bij iedere stap in het besluitvormingsproces worden bewoners/ belanghebbenden uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst. Eind december heeft de bewonersbijeenkomst plaatsgevonden over het Programma van Eisen en het toen voorliggende raadsvoorstel.

Argumenten voor en tegen

Voor: hiermee kunnen we binnen de besluitvorming de nieuwe sporthal inclusief grotere kantine en buitenkleedkamers realiseren, waarmee we binnen- en buitensport kunnen clusteren/ integreren. We hebben deze overeenkomst nodig om verder te kunnen met het ontwerptraject.

Tegen: er ligt een risico bij de gemeente als ABS niet aan de verplichting kan voldoen om 287.000 op te brengen. Afspraken hierover kunnen we pas later maken, omdat het ontwerp en de locatie nog niet uitgewerkt zijn en hoe de

investeringsraming er uitziet op basis van het (definitief) ontwerp.

Financiële consequenties en dekking

Geen. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst komt overeen met de vastgestelde financiële kaders in het raadsbesluit over het Programma van Eisen en de Voorjaarsnota 2023.

Openbaarmaking en communicatie

Na ondertekening kunnen de stukken openbaar worden gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Met akkoord van college wordt de samenwerkingsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan ABS.

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

Samenwerkingsovereenkomst

betreffende

Ontwikkeling sportvoorziening Bathmen

tussen



&

Algemene Bathmense Sportvereniging

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF ABS:

Concept, d.d. 20 september 2023 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

Inhoud

OVERWEGINGEN:	2
Artikel 1 Doel samenwerking, overeenkomst	4
Artikel 2 Algemeen	4
Artikel 3 Realisatie Sporthal	4
Artikel 4 Realisatie kantine- en kleedkamergebouw	5
Artikel 5 Uitgangspunten tijdelijke huisvesting	5
Artikel 6 Einde opstalrecht kleedkamergebouw	6
Artikel 7 Verkoop gronden kantine	6
Artikel 8 Notariële overdracht, kosten	7
Artikel 9 Onvoorzien omstandigheden	8
Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding	8
Artikel 11 Geschillenbeslechting	8
Artikel 12 Duur en ontbinding	8
Artikel 13 Totstandkomingsvoorbehoud	9
Artikel 14 Slotbepalingen	9
Artikel 15 Bijlagen	10
- ONDERTEKENING -	11

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

Deze samenwerkingsovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer heeft ingestemd met de tekst van deze samenwerkingsovereenkomst (totstandkomingsvereiste).

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer, aan het Grote kerkhof 1, 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 oktober 2023, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht door wethouder de heer R. de Geest, hierna te noemen: **“de gemeente Deventer”** en/of **“de Gemeente”**;

en

2. **Algemene Bathmense Sportvereniging**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 816634749, statutair gevestigd Gemeente Deventer te Bathmen, Rietakker 24, 7437 XC Bathmen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer W.G.M. Berends, in zijn hoedanigheid van voorzitter en de heer W.A. Holmer, hierna te noemen: **“ABS”**,

hierna gezamenlijk te noemen: ‘Partijen’

OVERWEGINGEN:

- A. ABS is eigenaar van een kleedkamergebouw, tribune en kantinegebouw (voetbal) op de locatie Sportpark De Looenk, gelegen aan de Prinses Margrietlaan 18 te Bathmen (hierna: ‘Sportpark Looenk’);
- B. Voor de exploitatie van het kleedkamergebouw en een tribune op Sportpark Looenk, op het perceel kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie A, nummer 4865 groot 410 m², is op 27 december 2002 door de Gemeente ten behoeve van ABS een opstalrecht gevestigd;
- C. Voor de exploitatie van het kantinegebouw met de daarbij behorende opstallen, is het perceel kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie A, nummers 4363 groot 862 m² en 4365 groot 65 m², op 25 augustus 1976 door de Gemeente aan ABS verkocht onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze niet zonder goedkeuring van de gemeenteraad, destijds gemeente Bathmen, mag worden bezwaard of vervreemd;
- D. Partijen zijn in overleg getreden over de vervanging van de verouderde Sporthal De Uutvlog, gelegen aan de Prinses Margrietlaan 14 te Bathmen, op basis waarvan in de initiatieffase een haalbaarheidsonderzoek inclusief een financiële raming is opgesteld;

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF ABS:

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

- E. Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het uitwerken van het voorkeursscenario 2B (basishal inclusief multifunctionele zaal) op basis van het haalbaarheidsonderzoek;
- F. De gemeenteraad heeft op 21 december 2022 voorlopig ingestemd met het Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen en het starten van de voorlopige ontwerpfase, deelfase 2 van de verkenningsfase, onder de voorwaarde dat bij de uitwerking in fase 2 mogelijke besparingen/versoberingen onderzocht moeten worden waaronder een besparing waarbij de buitenkleedkamers niet in de nieuw te bouwen sporthal wordt geïntegreerd (taakstellende besparing);
- G. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de voorjaarsnota op 12 juli 2023 ingestemd met de zogenaamde variant 1 (taakstellende besparing), inhoudende dat bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario 2B gekomen moet worden gekomen tot een kostenbesparing van 1,4 miljoen excl. BTW. Als de taakstellende besparing niet haalbaar blijkt te zijn is het alternatieve scenario dat teruggevallen wordt op de in de voorjaarsnota opgenomen variant 2 (niet integreren van de buitenkleedkamers);
- H. ABS heeft aangegeven dat zij financieel of in natura bijdraagt aan de kosten voor de realisatie van een grotere kantine en entree, waardoor de bestaande voetbalkantine van ABS kan worden geïntegreerd in de nieuwe sporthal;
- I. Partijen wensen in deze overeenkomst de afspraken vast te leggen over de (contractuele) voorwaarden waaronder de realisatie van de nieuw te bouwen sporthal door de Gemeente wordt uitgevoerd onder meer waarbij de onder overweging B genoemde opstalrecht voor het kleedkamergebouw beëindigd wordt doordat ABS daarvan afstand doet en de onder overweging H genoemde wens van ABS om de bestaande kantine te integreren in de nieuw te bouwen sporthal.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF ABS:

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel samenwerking, overeenkomst

- 1.1 Partijen hebben het doel om:
- de voorwaarden (financiële, juridische, praktische) vast te leggen voor de nieuw te bouwen multifunctionele sportaccommodatie (hierna: "**Sporthal**");
 - om de nieuwe kantine en nieuw kleedkamergebouw voor ABS te integreren in de Sporthal;
 - waarbij de bestaande kantine en buitenkleedkamergebouw, zoals aangegeven op de tekening (**bijlage 1**) gesloopt wordt en van het recht van opstal op het kleedkamergebouw afstand wordt gedaan;
 - waarna de gronden die vrijkomen, daaronder inbegrepen de gronden van de kantine, door ABS in eigendom worden overgedragen, voordat de Gemeente overgaat tot het verstrekken van de opdracht aan de aannemer (gunning), zoals in artikel 4.6 is bepaald.
- 1.2 Doelstelling van Partijen met het aangaan van deze overeenkomst is om vast te leggen onder welke condities de gemeente Deventer over zal gaan tot de realisatie van de Sporthal met daarin de voorzieningen voor ABS.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Uitoefening van de rechten en plichten uit deze overeenkomst geschiedt op basis van de principeplanning, **bijlage 2**, (hierna: "Principeplanning"). Wijziging van de Principeplanning door de Gemeente vindt plaats, indien en voor zover zich een vertraging in de uit te voeren activiteiten/werkzaamheden/besluitvorming op het kritieke pad voordoet aan de zijde van een van Partijen, in welk geval de in de gewijzigde Principeplanning genoemde datums in rangorde voorgaat op de in deze overeenkomst genoemde datums.

Artikel 3 Realisatie Sporthal

- 3.1 In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt, met inachtneming van het in artikel 3.2 bepaalde, op de locatie Sportpark de Looenk gelegen ter hoogte van de Prinses Margrietlaan 18 te Bathmen de Sporthal gerealiseerd.
- 3.2 De realisatie van de Sporthal wordt, conform het Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen (**bijlage 3**) en het Technisch Programma van Prestaties sportvoorziening Bathmen (**bijlage 4**), in opdracht en voor rekening van de Gemeente gerealiseerd mits:
- de thans begrote investeringskosten ter hoogte van € 12.575.000,- excl. BTW. inclusief de daarin begrepen taakstellende kostenbesparing wordt behaald (zie **bijlage 6**, investeringsraming); en
 - de in artikel 4.2 genoemde hogere kosten door ABS worden gecompenseerd.

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

- 3.3 Met de realisatie van de Sporthal wenst de Gemeente een sporthal te realiseren welke voldoet aan de duurzaamheidsvariant Energieneutraal Gebouw (ENG) en aan de capaciteit die nodig is op basis van de huidige en toekomstige bezetting (zie bijlage 7, quick scan).

Artikel 4 Realisatie kantine- en kleedkamergebouw

- 4.1 In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt in de Sporthal op basis van het Pve Nieuwbouw, kleedkamers en een grotere kantine en entree gerealiseerd ten behoeve van alle gebruikers van de Sporthal en het sportpark. Hiermee wordt voorzien in de wens van ABS om het bestaande buitenkleedkamergebouw en het kantinegebouw te integreren.
- 4.2 De meer- of minderkosten voor het realiseren van een grotere kantine en entree in de Sporthal, welke nu berekend is op € 287.000, -- excl. BTW. komen voor rekening van ABS. ABS dient deze meer- of minderkosten o.b.v. de actuele raming (na ontwerpfase) te compenseren.
- 4.3 Compensatie van de in artikel 4.2 genoemde kosten geschiedt op basis van zelfredzaamheid danwel financieel door het betalen van een bedrag ter hoogte van de meerkosten of een compensatie daarvan. Uitgangspunt hierbij is dat het minimaal in artikel 4.2 genoemde bedrag wordt behaald. Compensatie middels zelfredzaamheid gebeurt in afstemming en na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De uitvoering van deze werkzaamheden vallen, voor wat betreft het beheer, onderhoud en vervanging, onder de verantwoordelijkheid van ABS.
- 4.4 Voor het gebruik van de Sporthal daaronder inbegrepen de buitensport kleedkamers en de kantine wordt een huurovereenkomst gesloten tussen Sportbedrijf Deventer en ABS.
- 4.5 Er wordt een nieuwe huur- en beheerovereenkomst gesloten conform het sportbeleid van de gemeente Deventer. De beheerovereenkomst van 7 december 2007, versie 1.2, ondertekend op 10 december 2007 wordt beëindigd per de datum waarop de notariële akte (artikel 8) passeert of per de datum van het aangaan van de huurovereenkomst (artikel 4.4).
- 4.6 De Gemeente gaat na de aanbesteding van de ontwikkeling van de Sporthal over tot gunning en het verstrekken van de opdracht aan de aannemer nadat:
- a. De Gemeente juridisch eigenaar is van de in artikel 6 (gronden kleedkamergebouw) en 7 (gronden kantinegebouw) genoemde gronden.
- 4.7 De realisatie van de Sporthal zal plaatsvinden met inachtneming van de Principeplanning.

Artikel 5 Uitgangspunten tijdelijke huisvesting

- 5.1 De verplaatsing en herhuisvesting van ABS in de Sporthal geschiedt op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

- 5.2 Partijen streven ernaar om de overgang van ABS naar de nieuw te bouwen Sporthal zonder tussenoplossing uit te voeren. Inhoudende zonder dat ABS verplaatst moet worden naar een tijdelijke voorziening binnen de Gemeente.
- 5.3 Als uit het ontwerp blijkt dat voor het realiseren van de nieuwe Sporthal de kantine en/of het kleedkamergebouw moeten worden gesloopt, dan zal de Gemeente in overleg met ABS zoeken naar een tijdelijke tussenoplossing op het Sportpark De Looenk:
- voor de buitensportkleedkamers;
 - voor de kantine dient ABS gebruik te maken van de kantine in Sporthal De Uutvlog;
- In welk geval de kosten voor het gebruik van een tussenoplossing voor rekening van de Gemeente komen.

Artikel 6 Einde opstalrecht kleedkamergebouw

- 6.1 ABS verplicht zich per de datum van ondertekening van deze overeenkomst afstand te doen van het opstalrecht voor het kleedkamergebouw gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie A, nummer 4865 groot 410 m², met inachtneming van de wettelijke vereisten (artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek). Het opstalrecht gaat teniet per de in artikel 8.2 genoemde datum.
- 6.2 Indien ABS gebruik maakt van haar wegneemrecht dient levering te geschieden in de staat zoals, op basis van de in artikel 4.3 genoemde afstemming, door Partijen nader wordt overeengekomen.
- 6.3 ABS heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de opstal(len) indien zij geen gebruik maakt van haar wegneemrecht, in welk geval de sloop van de opstal(len) voor rekening van de Gemeente wordt uitgevoerd.

Artikel 7 Verkoop gronden kantine

- 7.1 ABS verkoopt de percelen gelegen aan de Prinses Margrietlaan 18 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie A, nummers 4363 groot 862 m² en 4365 groot 65 m² om niet aan de Gemeente, in de staat zoals in lid 6 van dit artikel wordt overeengekomen (hierna: "het Verkochte").
- 7.2 De Gemeente is voor de verkoop van het Verkochte een vergoeding van in totaal € nihil aan ABS verschuldigd.
- 7.3 De akte van levering wordt gepasseerd door een door de Gemeente aan te wijzen Deventer notaris, doch niet eerder dan nadat onherroepelijk vaststaat dat de Gemeente geen beroep meer kan doen op de in artikel 9 genoemde onvoorziene omstandigheid.
- 7.4 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van hypotheek en beslagen en ABS zal de Gemeente vrijwaring verlenen voor uitwinning.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF ABS:

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

- 7.5 De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering. Vanaf de aflevering is het perceel voor risico van de Gemeente.
- 7.6 De levering van de percelen dient te geschieden in de staat zoals, op basis van de in artikel 4.3 genoemde afstemming, door Partijen nader wordt overeengekomen.
- 7.7 In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:
- de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het perceel.
- 7.8 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van Bodem Portaal, Sporthal 'De Uutvlog' te Bathmen met als kenmerk projectnummer B0122DE04, d.d. 17 november 2022. Aan partijen is niet meer of anders bekend dan wat in dit rapport staat vermeld omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.
- 7.9 Op basis van de gegevens verkregen uit het verkennend bodemonderzoek, blijkt dat het perceel op grond van milieu hygiënische criteria geschikt is voor de voorgenomen bestemming. ABS is niet bekend dat het perceel in verband met verontreiniging van dat perceel niet gebruikt kan worden voor de voorgenomen bestemming.

Artikel 8 Notariële overdracht, kosten

- 8.1 De notariële akte van levering voor de in artikel 6 en 7 genoemde gronden zal plaatsvinden uiterlijk voor de in de Principeplanning opgenomen realisatiefase of het gunningsbesluit, doch niet eerder dan nadat onherroepelijk vaststaat dat de Gemeente geen beroep meer kan doen op de in artikel 9 genoemde onvoorziene omstandigheid.
- 8.2 De notariële akte waarbij ABS afstand doet van het opstalrecht zal passeren uiterlijk voor de in artikel 8.1 genoemde datum. Vanaf de datum van inschrijving van de akte gaat het opstalrecht teniet.
- 8.3 De notariële kosten voor het passeren van de in artikel 7 en 8 genoemde akten, de overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover, de eventuele taxatiekosten, komen voor rekening van de Gemeente.
- 8.4 Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart en garandeert ABS haar onherroepelijke medewerking te verlenen aan de levering.

Artikel 9 Onvoorziene omstandigheden

- 9.1 Indien de kosten voor de realisatie van de Sporthal op basis van het aanbestedingsresultaat hoger uitvallen dan de in artikel 3.2 sub a geraamde investeringskosten van € 12.575.000, - excl. BTW, dan is sprake van een onvoorziene omstandigheid op grond waarvan het bepaalde in artikel 12.2 sub d van toepassing is.

Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

- 10.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij(-en) als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij in gebreke is gesteld.
- 10.2 Wanneer een partij in verzuim is in de nakoming van enige verplichting, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Bij een ernstige toerekenbare tekortkoming kan deze wederpartij de overeenkomst in rechte ontbinden. De meest gereede partij is gerechtigd om bij de Voorzieningenrechter te vorderen dat voorlopige voorzieningen worden getroffen ten aanzien van de lopende aanspraken en verplichtingen, zodat een uitspraak wordt verkregen omtrent de gevolgen van de in rechte te vorderen of gevorderde ontbinding.

Artikel 11 Geschillenbeslechting

- 11.1 Verschillen van mening tussen Partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet binnen twee maanden na het gerezen verschil van mening langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Mocht één van de Partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan is ter zake van het geschil bevoegd de burgerlijke rechter.

Artikel 12 Duur en ontbinding

- 12.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de looptijd van de realisatie van de Sporthal en eindigt van rechtswege nadat aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst is voldaan.
- 12.2 Partijen hebben het recht deze overeenkomst tussentijds zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden in het geval dat:
- een van de Partijen in staat van faillissement raakt;
 - een van de Partijen surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - op een substantieel deel van het vermogen van een van de Partijen beslag is gelegd, of een van de Partijen op andere wijze de beschikking/zeggenschap verliest over haar vermogen;

Samenwerkingsovereenkomst, concept versie 5.0

- d. sprake is van de in artikel 9 genoemde onvoorziene omstandigheden en redelijkerwijs aannemelijk is dat, vóór de in de Principeplanning opgenomen uiterste datum van het gunningsbesluit, de Gemeenteraad geen krediet beschikbaar stelt voor een hogere investering ter uitvoering van de realisatie van de Sporthal.

12.3 indien ontbinding is gestoeld op het bepaalde in dit artikel, bestaat er geen aanspraak op vergoeding van schade of kosten. Iedere Partij draagt in dat geval de eigen kosten.

Artikel 13 Totstandkomingsvoorbehoud

13.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 14 Slotbepalingen

14.1 De kopjes in deze overeenkomst dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze overeenkomst en geen van Partijen kan daaraan enig recht ontleen.

14.2 Indien een of meerdere van deze bepalingen nietig of vernietigbaar zijn of anderszins hun rechtskracht verliezen anders dan door ontbinding of opzegging blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht en zullen Partijen in overleg treden om de nietige of vernietigbare of vervallen bepaling dusdanig te wijzigen dat deze bepaling het door Partijen beoogde economische en juridische effect zo dicht als mogelijk benadert.

14.3 Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst kan slechts worden overeengekomen door Partijen die zulke wijzigingen of aanvullingen zullen neerleggen in rechtsgeldig ondertekende documenten.

14.4 Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. daarmee samenhangen is Nederlands recht onverkort van toepassing.

14.5 Zaken vallende binnen het kader van deze overeenkomst, doch waarin niet is voorzien, zullen in onderling overleg tussen partijen worden geregeld en schriftelijk worden vastgelegd, zulks met inachtneming van de strekking van deze overeenkomst en de redelijkheid en billijkheid.

14.6 Deze overeenkomst geeft de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen weer, treedt in de plaats van en vervangt alle eerder tussen Partijen gemaakte afspraken en regelingen en gesloten overeenkomsten met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst.

14.7 De overwegingen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 15 Bijlagen

- 15.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
- 15.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen. De bij deze overeenkomst gevoegde en door Partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst.
- 15.3 Deze bijlagen zijn:
1. Tekening kantine- en kleedkamergebouw, d.d.;
 2. Principeplanning, d.d. 30-08-2022;
 3. Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen, d.d. 30 augustus 2022, update 5 oktober 2022;
 4. Technisch Programma van Prestaties sportvoorziening Bathmen, d.d. 16 augustus 2022.
 6. Investeringsraming Sportcentrum Bathmen, Eras Bouwkosten B.V., projectnummer 22033, versie 2.3, d.d. 03-08-2023;
 7. Quick Scan Sportvoorziening Bathmen (haalbaarheidsonderzoek), januari 2021

- ONDERTEKENING -

Aldus overeengekomen en in *tweevoud* ondertekend te Deventer op

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

Algemene Bathmense Sportvereniging
De heer W.G.M. Berends

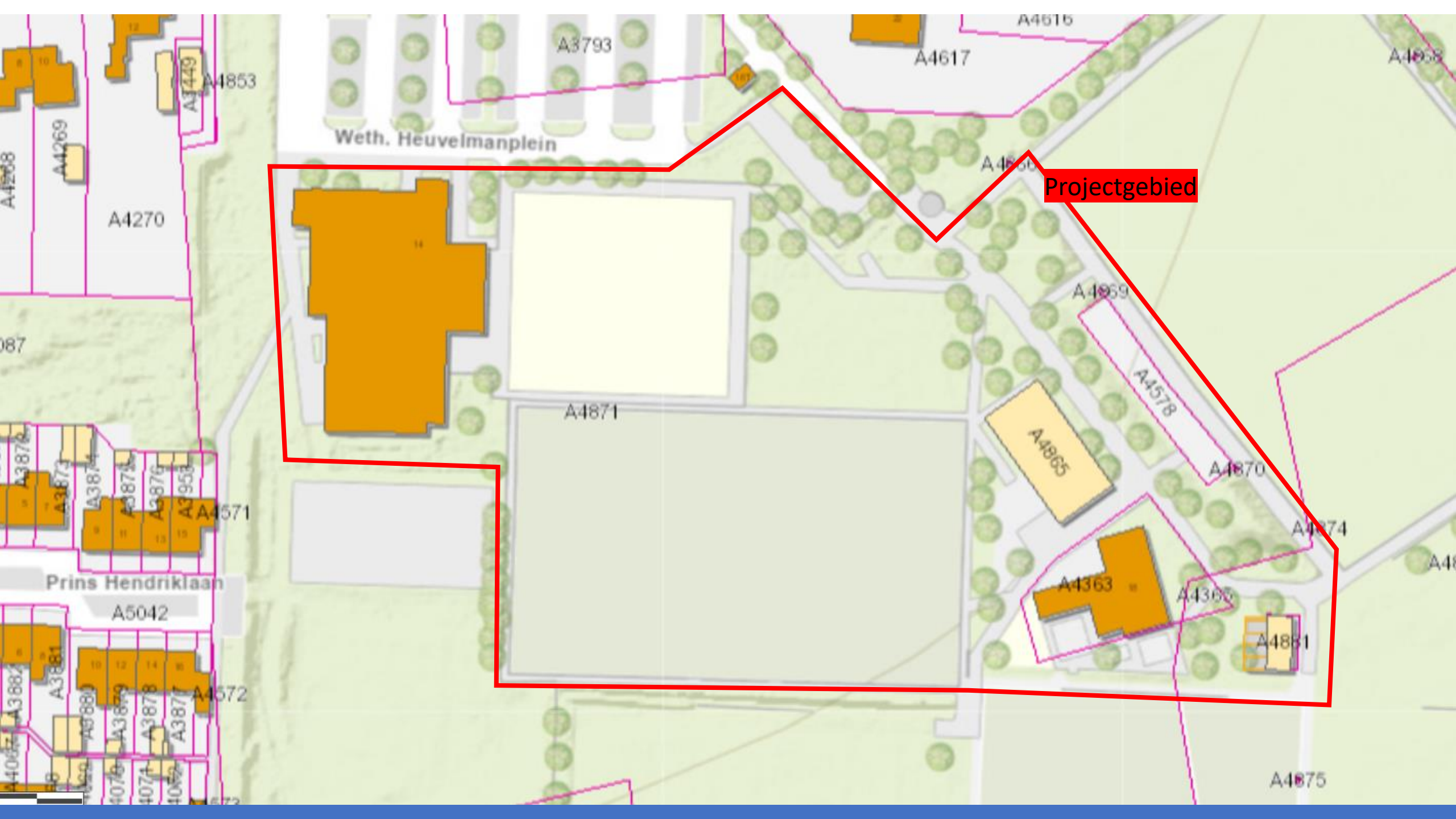
.....

.....
Algemene Bathmense Sportvereniging
de heer W.A. Holmer

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF ABS:

Concept, d.d. 20 september 2023 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit



Projectgebied

Weth. Heuvelmanplein

Prins Hendrikklaan

A3793

A4617

A4616

A4658

A4853

A4270

A4656

A4659

A4578

A4871

A4870

A4865

A4874

A4363

A4366

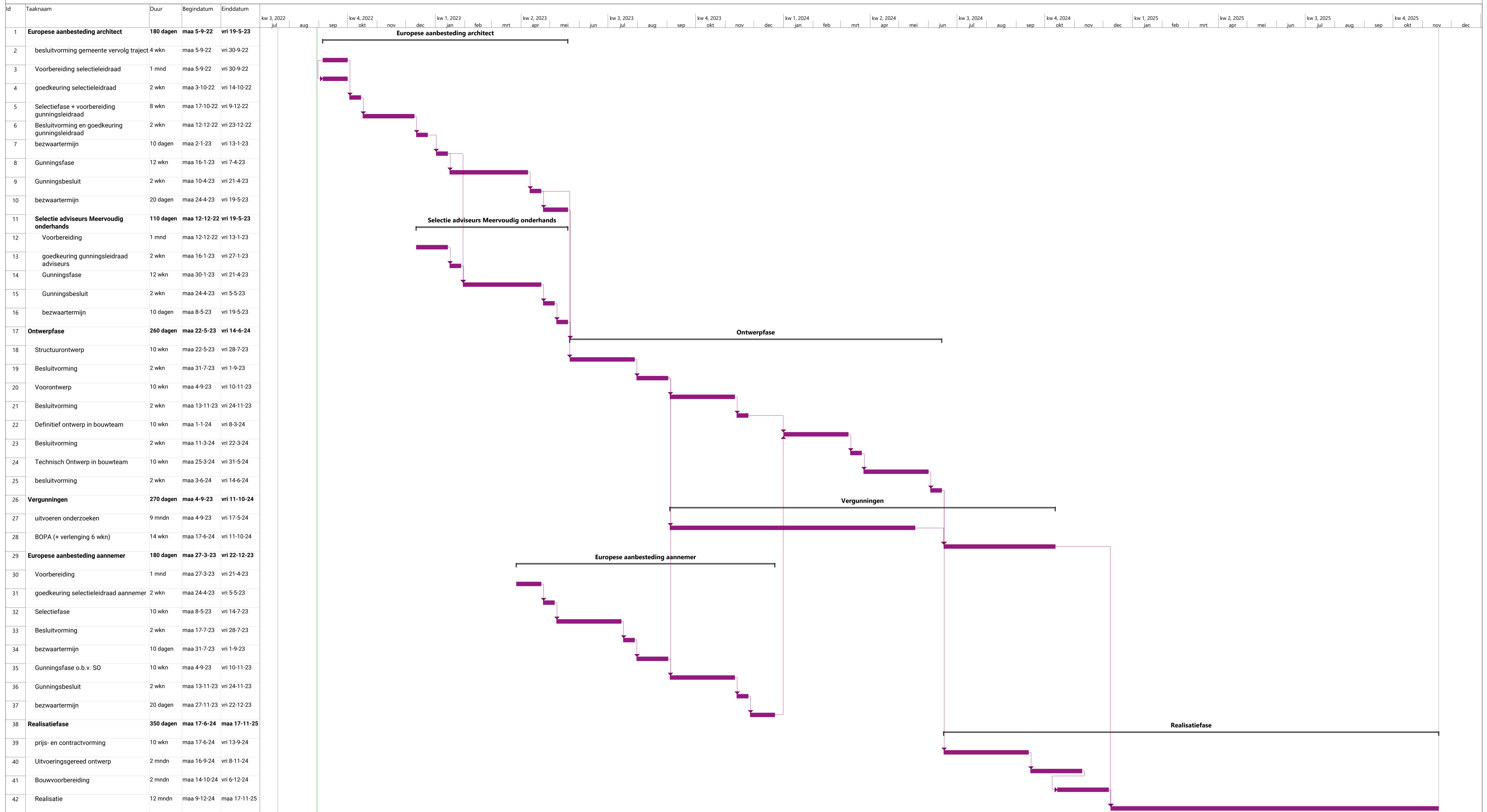
A4881

A4571

A5042

A4572

A4875





gemeente
Deventer

Gemeente Deventer

Programma van Eisen
Nieuwbouw Sportvoorziening Bathmen

30 augustus 2022

Update 5 oktober 2022



Programma van Eisen Nieuwbouw Sportvoorziening



PROGRAMMA VAN EISEN

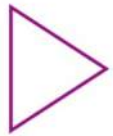
Datum:	5 oktober 2022
--------	----------------

Plaats:	Bathmen
Projectnaam:	Nieuwbouw Sportvoorziening
Opdrachtgever:	Gemeente Deventer
Projectnummer:	210272

Auteurs:	Berry ten Pas
	Lars van Tiel
Akkoord:	Berry ten Pas

Versie	Omschrijving
0.1	Concept ter bespreking projectgroep
1.0	Definitieve versie
1.1	Vervallen pagina 27

draaijer+partners



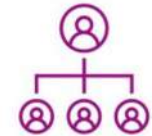
Introductie



Uitgangspunten + Kaders



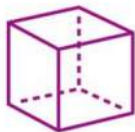
Visie + Ambities



Organisatie en gebruik



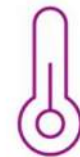
Functioneel
Programma van Eisen



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)



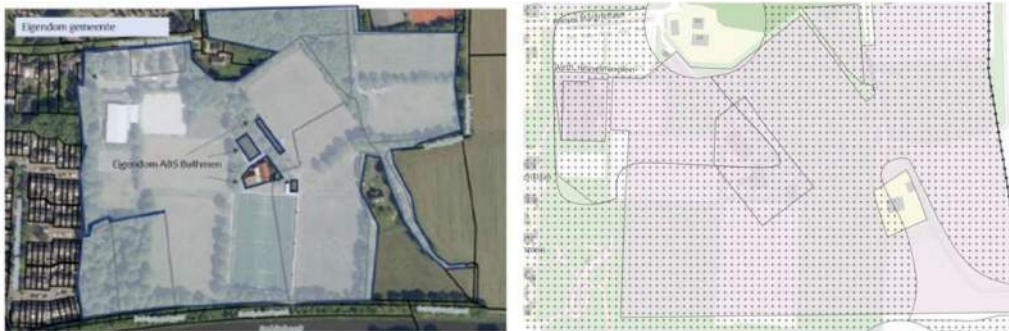
KADERS + UITGANGSPUNTEN

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.

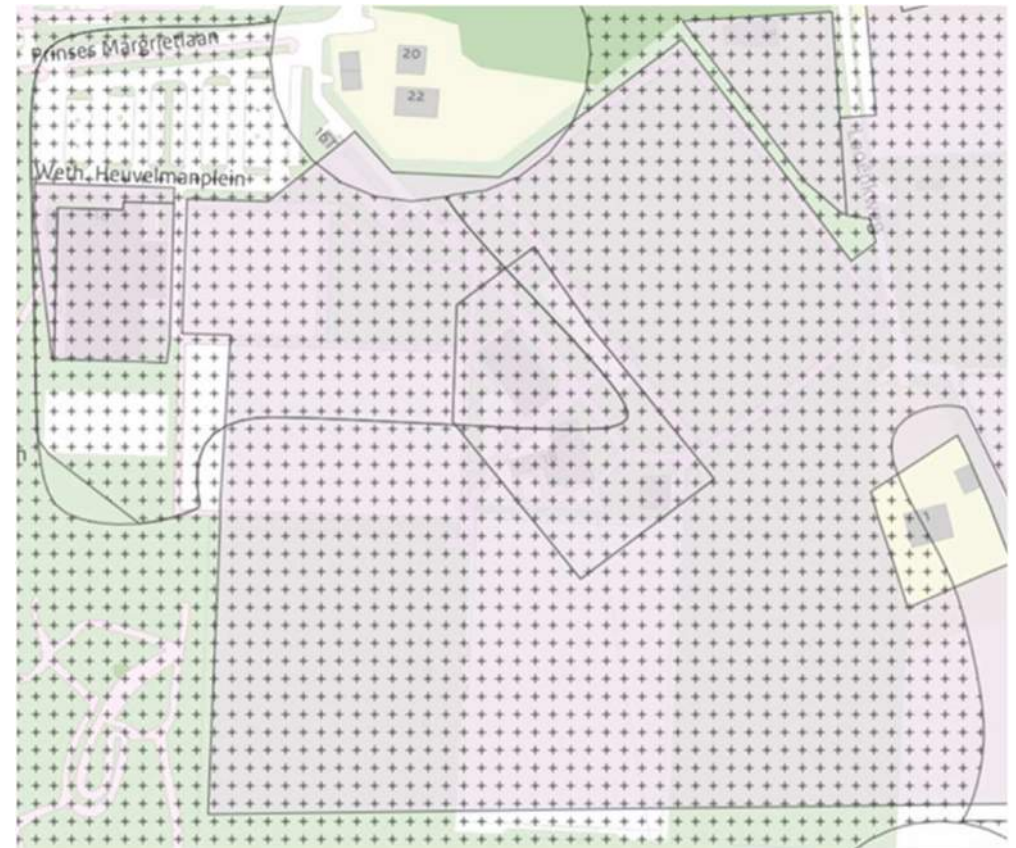
Samen met de adviseurs van de gemeente zijn diverse verkenningen uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke inpassing.

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.

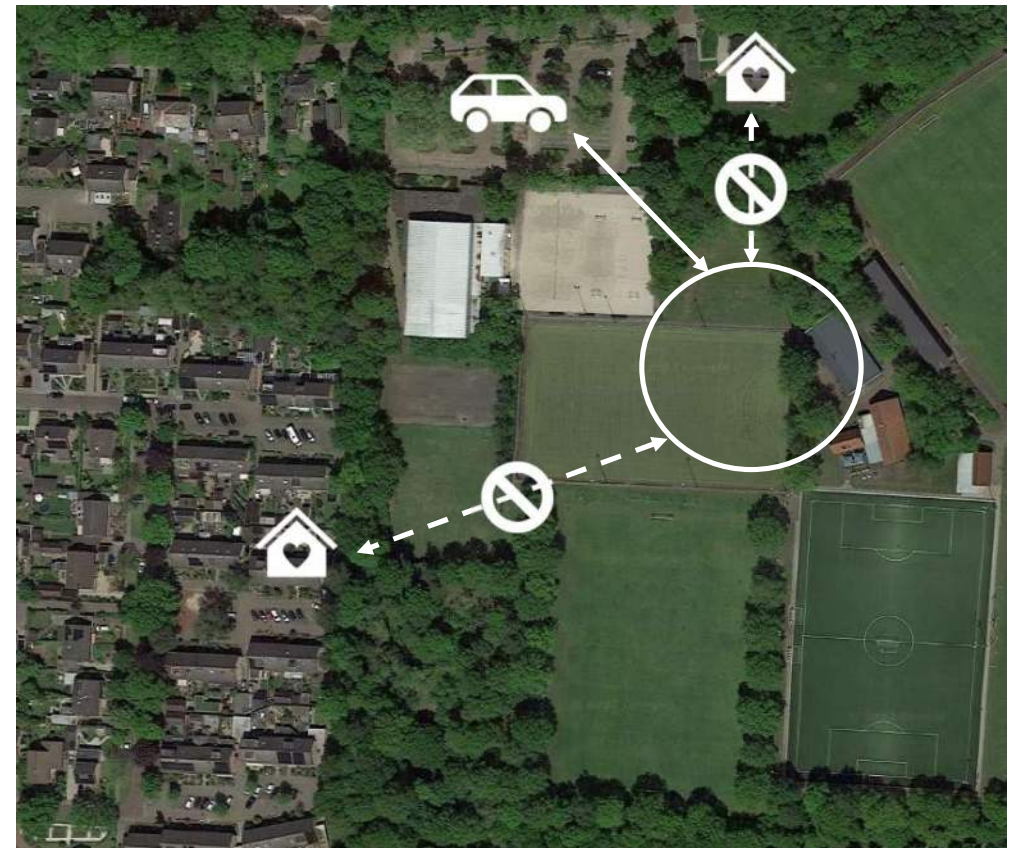


Ruimtelijk kader (2/2)

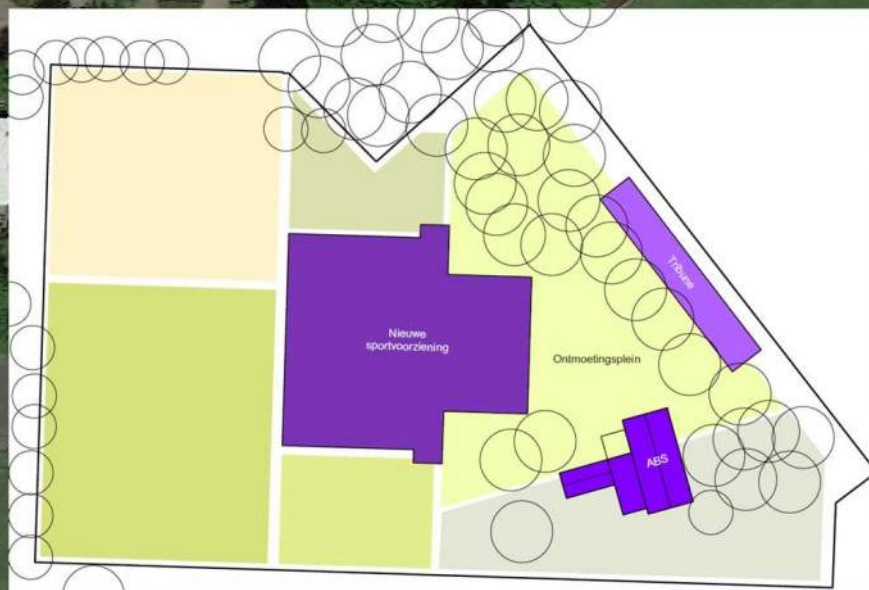


RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

- + **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.



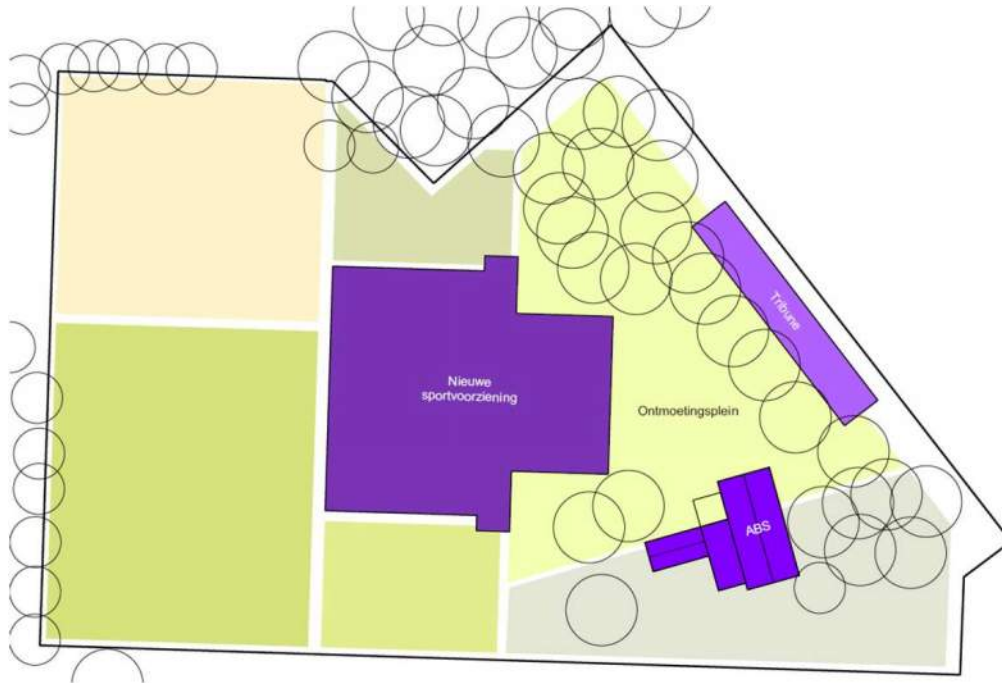
Inpassingsschets



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.*

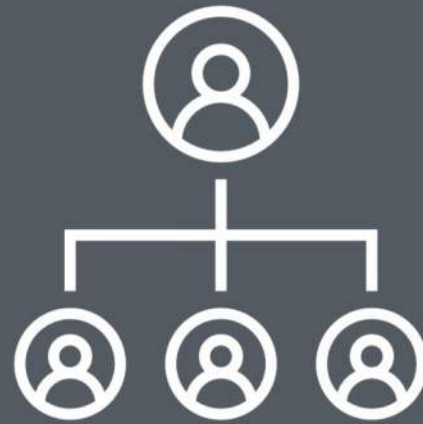
Deze visie sluit aan op de uitgangspunten van de Initiatiefgroep Sportvoorzieningen Bathmen zoals we die benoemd hebben. Continuïteit is een belangrijk aspect, zie onderstaand de uitgangspunten die we benoemd hebben:

- + *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

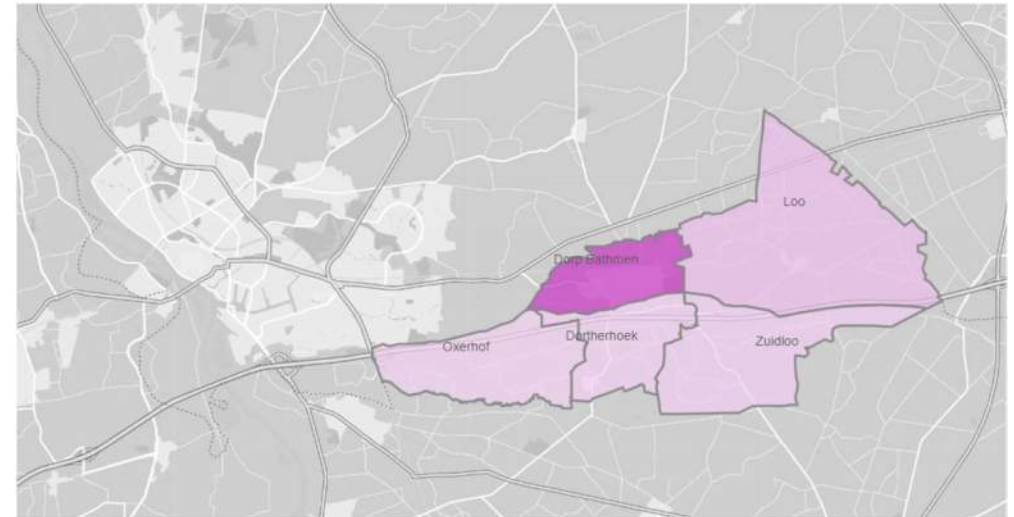
Deventer is een gemeente in het zuidwesten van de provincie Overijssel. Met 101.440 inwoners (per 31 januari 2022) is Deventer in Nederland de jongste gemeente (32^e) met meer dan 100.000 inwoners.



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, hardlopgroepen)

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	

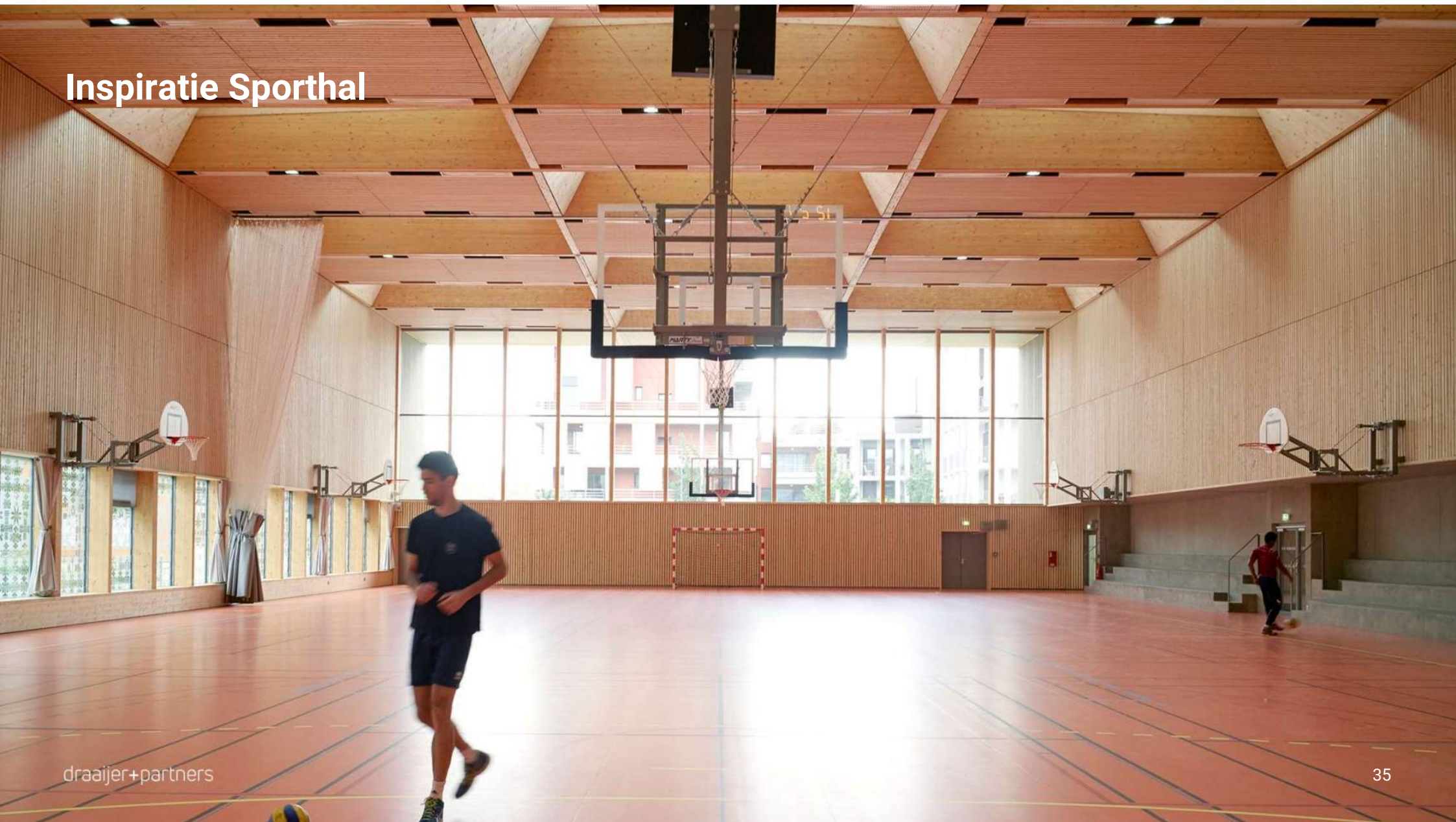
Bewegingsonderwijs (methodiek 'Bewegen samen regelen')

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.



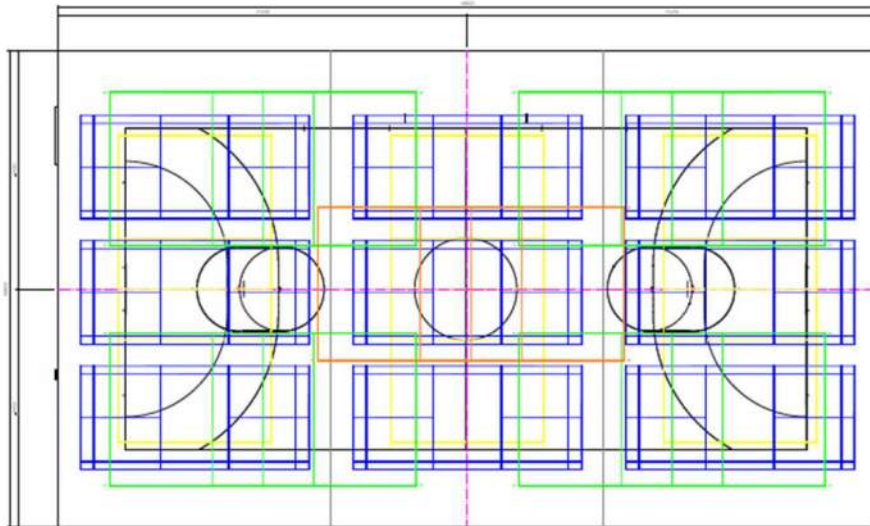
Inrichtingsplan



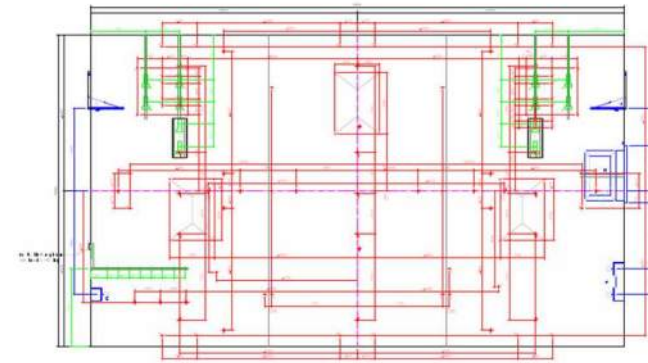
FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

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).

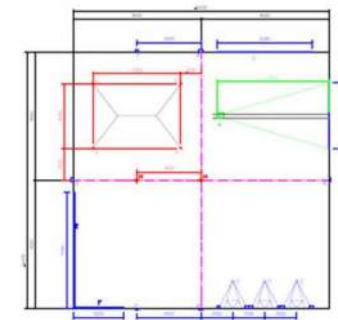
- + Het concept belijningsplan voor de sporthal is als *bijlage 6 – inrichtingsplan – concept belijningsplan sporthal* toegevoegd.



- + 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

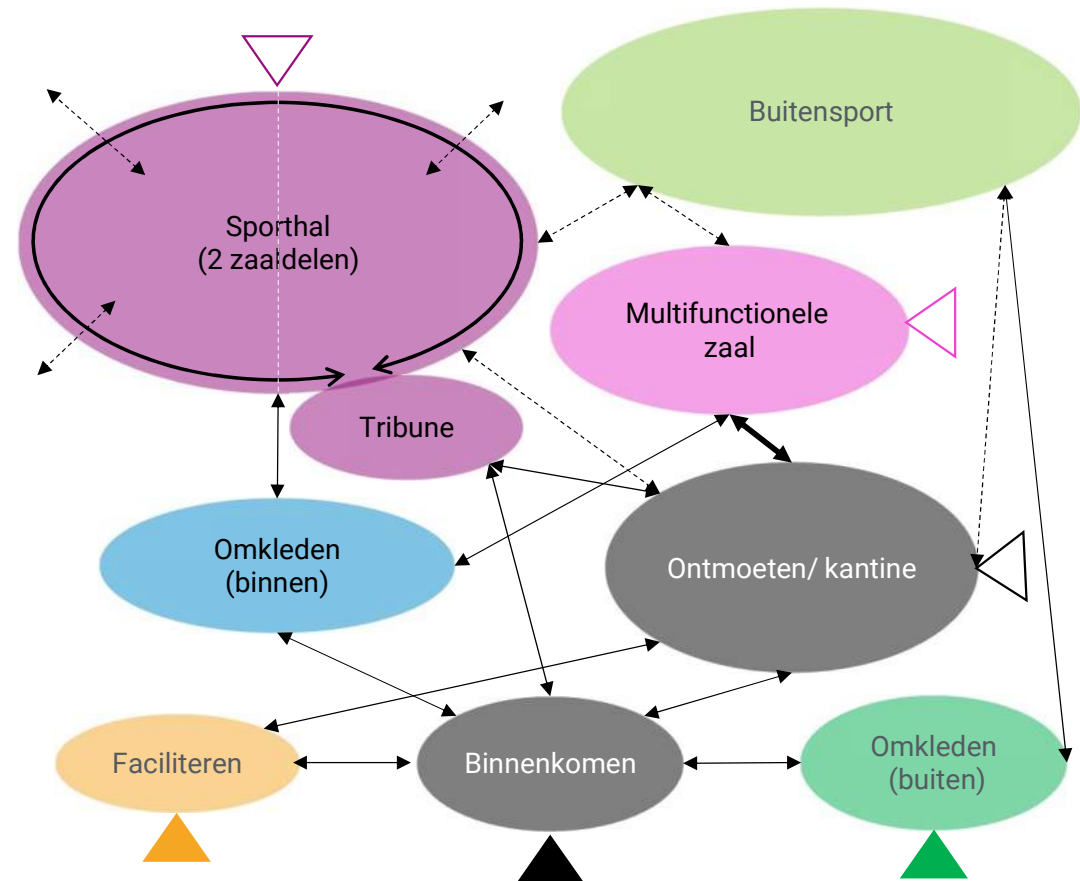


Relatieschema op hoofdlijnen

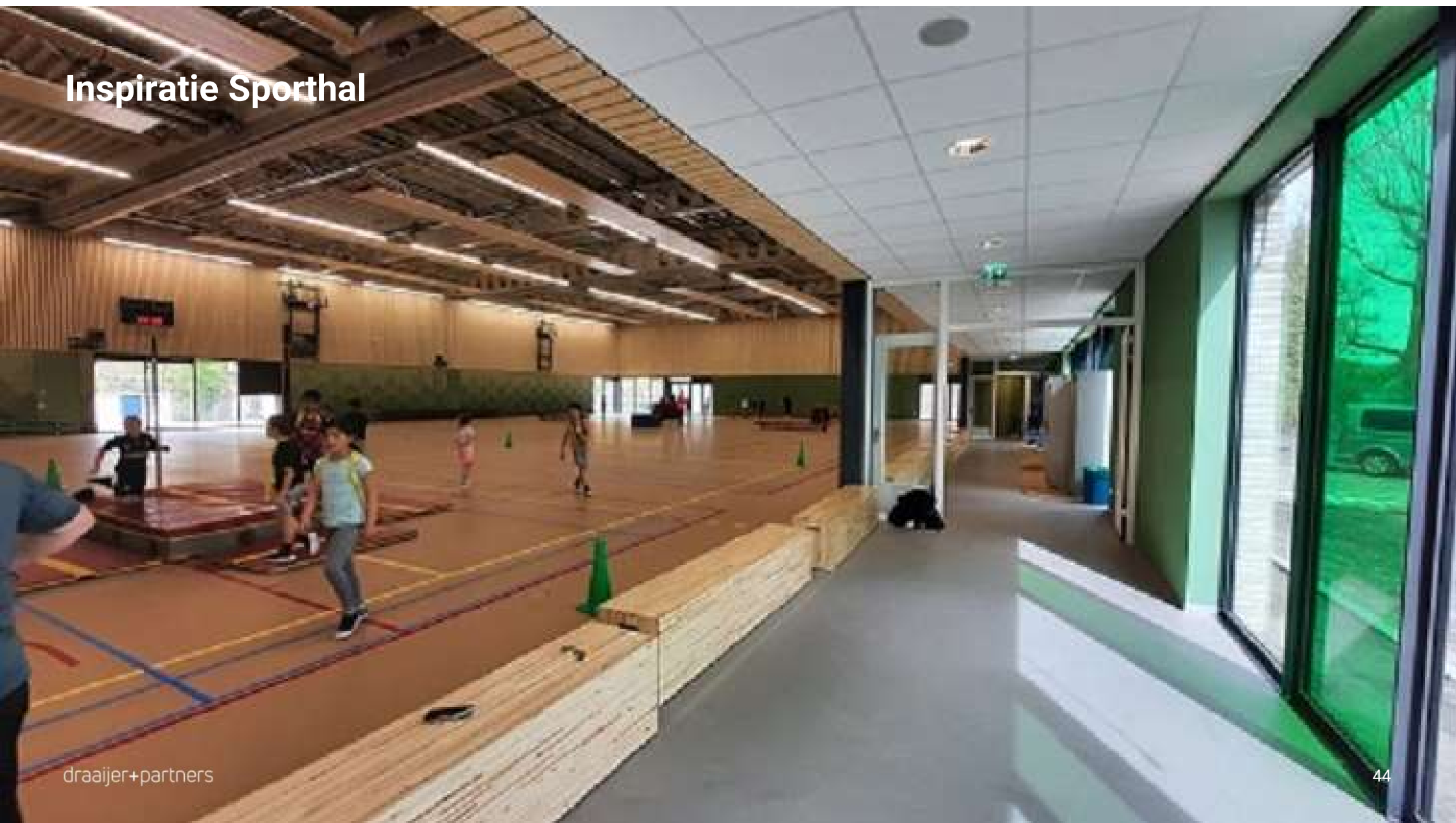
FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN

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

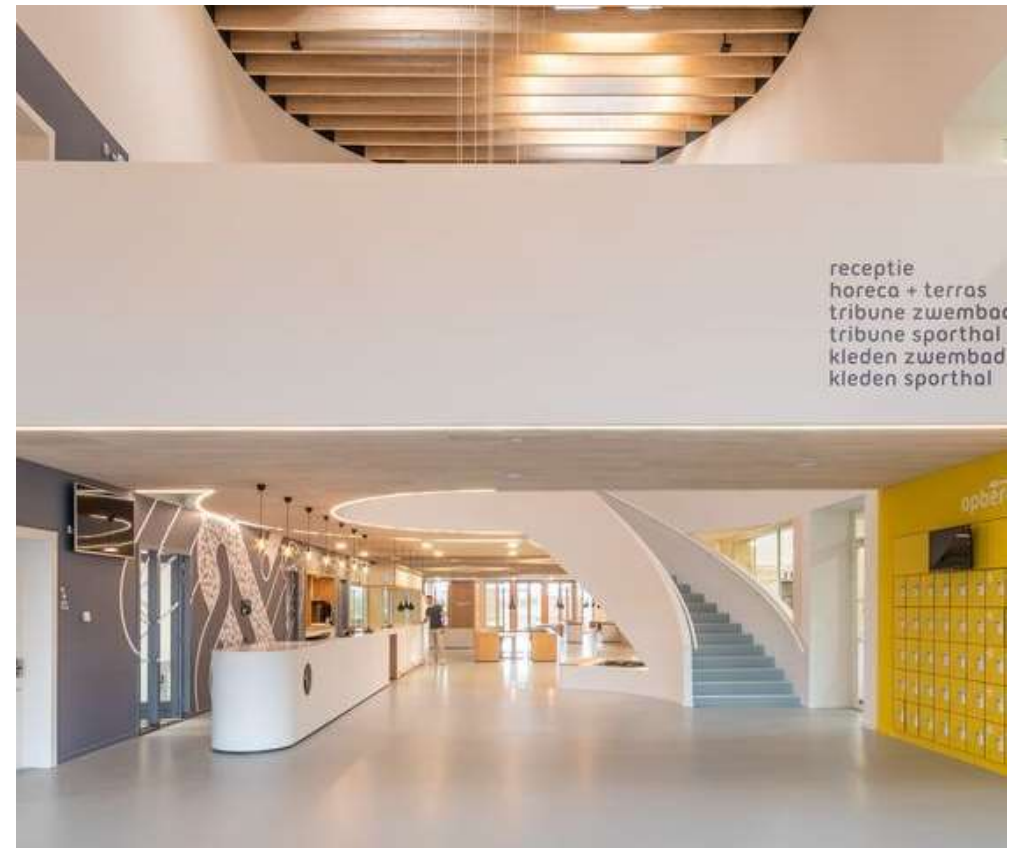


Funcities ontvangen en ontmoeten (1/3)



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.

Functies 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.

Functies 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)

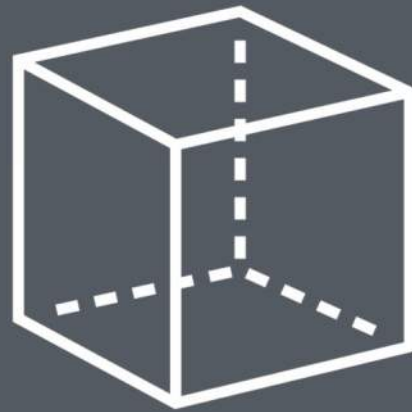


FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN EISEN



- + **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



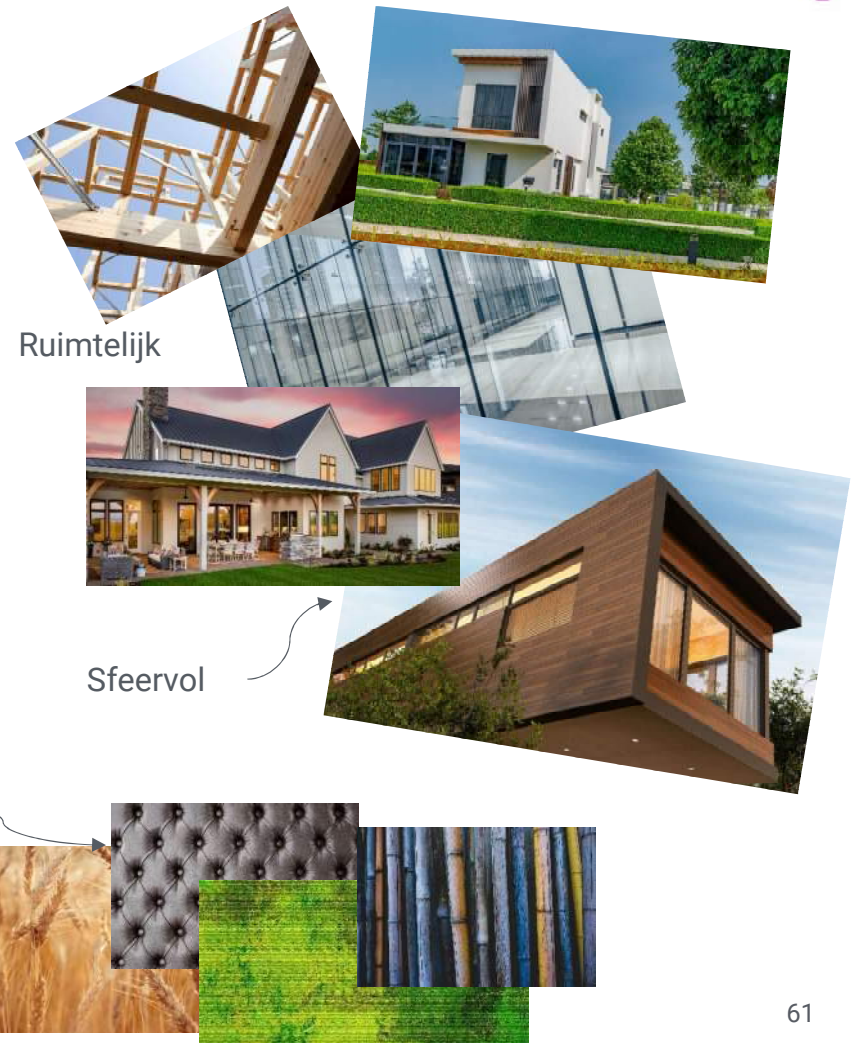
Geen blokkendoos



Sfeerbeelden inpassing & uitstraling



BEELDVERWACHTING



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

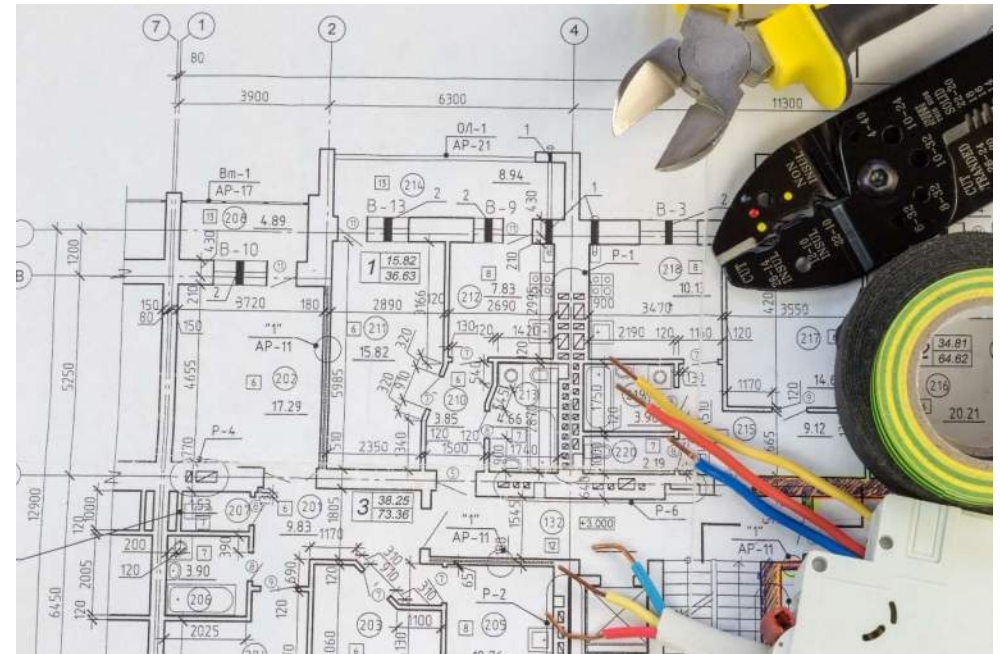
Bijlage Ruimteboek



TECHNISCHE PRESTATIES

Het ruimteboek geeft per ruimte de technische specificaties. Dit ruimteboek is terug te vinden als *bijlage 13 - Ruimteboek Nieuwe Sportvoorziening Bathmen*.

Het Technisch Programma van Prestaties (TPvP) geeft een uitgebreid overzicht van alle technische prestatie-eisen waaraan de sportvoorziening en de verschillende ruimtes moeten voldoen. Dit Programma van Prestaties is terug te vinden als *bijlage 14 - Technisch Programma van Prestaties (TPvP)*.





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

Sportcentrum Bathmen

Bathmen

ENG variant

Grotere kantine en entree

Project nummer : 22033
Datum : 3 augustus 2023
Versie : Versie 2.3
Status : initiatieffase

In opdracht van Gemeente Deventer heeft ERAS Bouwkosten tijdens de initiatieffase een globale budgetraming opgesteld. Het betreft niet alleen de bouwkosten, maar ook de investeringskosten van het project.

Het nieuwbouwproject van Sportcentrum Bathmen betreft de realisatie van totaal 3.606 m² bruto vloeroppervlakte te Bathmen.

- Sporthal 3.606 m² BVO

Voor het opstellen van de elementenbegroting hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Programma van Eisen	: PvE	d.d. 30-08-2022 update 05-10-2022
	: Ruimteboek Bijlage 12	d.d. 18-08-2022
- Programma van Prestaties	: PvP Sporthal Bathmen	d.d. 16-08-2022
- Tekeningen architect	: n.v.t.	
- Mails	: Berry ten Pas	d.d. 21-07-2022
	:	d.d. 23-08-2022
	:	d.d. 06-09-2022
	:	d.d. 15-09-2022
	:	d.d. 28-06-2023
	:	d.d. 03-07-2023
	:	d.d. 06-07-2023
	: Lars van Tiel	d.d. 31-07-2023

ERAS Bouwkosten

ERAS Bouwkosten is een ervaren en onafhankelijk bouwkosten adviesbureau die u kan adviseren in elk stadium van een bouwproject, vanaf de budgetfase tot en met de realisatie. Verzeker u van het noodzakelijke inzicht om de bouwkosten van uw project optimaal te bewaken. Met onze ruime ervaring weten wij wat belangrijk is voor alle spelers, dus kunnen aannemers, architecten, projectontwikkelaars, overheden en bedrijven bij ons terecht voor deskundig bouwkostenadvies op maat.

ERAS Bouwkosten maakt op basis van de aangeleverde tekeningen en contractstukken een elementenbegroting. De hoeveelheden worden bepaald conform de NEN 2580, NEN 2699 en NEN 3699, vervolgens worden deze gekoppeld aan de elementprijzen.

Onze begrotingen worden altijd op basis van de nullijn opgesteld. Separaat worden eventuele te verwachten structurele prijsstijgingen tot de startbouw en tijdens de bouw opgenomen. Per fase in het project wordt bekeken hoe de markt zich ontwikkeld op basis van onze kennis vanuit de markt. Zo kan op dat moment rekening gehouden worden met de huidige marktwerking. Eventueel kan een prognose van de marktwerking worden opgenomen, welke tijdens het contracteren actueel is.

Project participanten & contactpersonen

Opdrachtgever	:	Gemeente Deventer	
Architect	:	n.t.b.	
Constructeur	:	n.t.b.	
Installatie-adviseur	:	Winkelman Engineering & Consultancy	
Projectmanagement	:	draaijer	Berry ten Pas
Bouwkostenadviseur	:	ERAS Bouwkosten B.V.	Sjaak Rensing mob. 06 53439071

Uitgangspunten

Projectnaam	:	Sportcentrum Bathmen	
Locatie	:	Bathmen	
Datum	:	3 augustus 2023	Versie 2.3
Fasering	:	initiatieffase	
Begroting	:	globale budgetraming	
Projectsoort	:	nieuwbouwproject	
Investeringskosten	:	inclusief	
Projectnummer	:	22033	
Verwachte start bouw	:	1 december 2024	
Verwachte bouwtijd	:	200 werkbare dagen	
Verwachte opleveringsdatum	:	1 december 2025	
Prijspeildatum	:	1 juni 2023	
Aanname prijsstijging per jaar	:	3,10% per jaar	(lang termijn gemiddelde aangehouden)

Projectspecifieke uitgangspunten

- Bouwrijp terrein ter beschikking
- Als 1 perceel besteden (bouwkundig inclusief installaties)
- Geen werkzaamheden aan terrein alleen herstel rondom gebouw
- Alleen de volgende ruimten op begane grond: Sporthal, multifunctionele zaal, toestelbergingen, kleedkamers, scheidsrechters, mk, entree en miva

Uitsluitingen

- Mogelijke kosten bodemsanering
- Mogelijke asbestsanering
- Mogelijke kosten voor PFAS
- Mogelijke kosten t.g.v. stikstof
- Mogelijke kosten maatregelen t.g.v. de 1,5 meter maatschappij
- Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten
- Kopers- huurderswensen
- Precario
- Exploitatiekosten
- Omleggen kabels en leidingen
- Expertise belendingen

BASIS GEGEVENS**VORMFACTOREN****Terreinoppervlak**

bebouwd	2.752 m ²
	2.752 m ²

Bruto vloeroppervlak

begane grond	2.752 m ²
1e verdieping	854 m ²
	3.606 m ²

Bruto inhoud

		hoogte	
begane grond	2.752 m ²	3,50	9.632 m ³
1e verdieping	854 m ²	4,50	3.843 m ³
<i>vide's</i>	1.411 m ²	4,50	6.350 m ³
	269 m ²	2,50	672 m ³
			20.497 m ³

Vloeroppervlakten

sporthal	1.344 m ²	48x28 m ²
multifunctionele zaal	256 m ²	16x16 m ²
toestelbergingen	140 m ²	
kleedkamers	534 m ²	
scheidsrechtterruimte	36 m ²	
kantine/restaurant	250 m ²	
verkeersruimte	155 m ²	
tribune (ca. 250 personen)	140 m ²	
berging/opslag	45 m ²	
keuken	25 m ²	
beheerdersruimten/EHBO/fysio/bestuur	90 m ²	
sanitaire ruimten	101 m ²	
entree	50 m ²	
totaal verhuurbaar vloeroppervlak	3.166 m ²	88%
verhuurbaar	3.166 m ²	
verkeersoppervlak verticaal		
- liften	15 m ²	
- trappen	74 m ²	
installatie- oppervlak	120 m ²	
constructief oppervlak	231 m ²	6,4%
totaal bruto vloeroppervlak	3.606 m ²	

Geveloppervlak

gesloten geveloppervlak	1.638 m ²	
open geveloppervlak	435 m ²	21% open gevel
bruto geveloppervlak	<u>2.073 m²</u>	57% gevelfactor

Dakoppervlak

gesloten dak	2.727 m ²	
open dak	25 m ²	
totaal dak	<u>2.752 m²</u>	

Omsluitend oppervlak

geveloppervlak	2.073 m ²	
dakoppervlak	2.752 m ²	
totaal omsluitend oppervlak	<u>4.825 m²</u>	

ELEMENTENBEGROTING

Sloopwerken

niet van toepassing

€ - € -

Fundering

maatvoering		3.606 m ²	2,50	€	9.015
grondwerk		2.752 m ²	26,00	€	71.552
buitenriolering		1 pst	9.200,00	€	9.200
bemaling	drooghouden bouwput	1 pst	7.568,00	€	7.568
fundatie		2.752 m ²	53,00	€	145.856
liftput		1 st	5.350,00	€	5.350
heiwerk	<i>aanname paallengte in m¹: 18,00</i>	1 pst	161.600,00	€	161.600
vloer op zand	geïsoleerde vloer Rc = 3,7	1.827 m ²	145,00	€	264.915
				€	675.056 € 187

Skelet

b.g. vloer	geïsoleerde kanaalplaatvloer Rc = 3,7	925 m ²	90,00	€	83.250
verdiepingsvloeren	breedplaat	854 m ²	132,00	€	112.728
dakvloeren	kanaalplaatvloer	1.047 m ²	89,00	€	93.183
stabiliteitswanden kalkzandsteen	dik 214 mm	361 m ²	95,00	€	34.295
hoofddraagconstructie	staal	3.606 m ²	167,00	€	602.202
- toeslag brandwerend bekleden		1 pst	75.000,00	€	75.000
				€	1.000.658 € 277

Daken

dakvloer geïsol. sandwich dakplaten	+ int. coating	1.680 m ²	115,00	€	193.200
dakrand afwerking		133 m ¹	225,00	€	29.925
dakrand afwerking beplating		220 m ¹	145,00	€	31.900
luifel compleet	t.b.v. buitenterras	50 m ²	535,00	€	26.750
open dakafwerking		25 m ²	850,00	€	21.250
dakbedekking vlak	Rc =6,3	1.047 m ²	165,00	€	172.755
dakterras		50 m ²	40,00	€	2.000
valbeveiliging		2.752 m ²	9,50	€	26.144
				€	503.924 € 140

Gevel

gesloten gevel (metselwerk)	koop € 600 /dzd	703 m ²	160,00	€	112.427
gesloten gevel (geïsoleerde gevelbeplating)		935 m ²	220,00	€	205.700
landelijke inpassing		1 pst	75.000,00	€	75.000
binnenspouwbladen	kzs 150 tpv metselwerk	549 m ²	105,00	€	57.694
Isolatie op binnenspouwblad	Rc =4,7	703 m ²	50,00	€	35.134
geveldraggers/lateien		116 m ¹	185,00	€	21.420
binnenzijde dakrand	h= 300 mm	80 m ²	100,00	€	7.980
liftopbouw		1 pst	3.650,00	€	3.650
voorzieningen voor Flora & Fauna		1 pst	1.800,00	€	1.800
steigerwerk	16 weken	2.073 m ²	26,00	€	53.898
open gevel	aluminium	435 m ²	545,00	€	237.255
automatische deuren		1 stl	6.950,00	€	6.950
antigraffiti		761 m ²	20,00	€	15.215
vlak afwerken binnenspouw		549 m ²	16,50	€	9.066
afwerken binnenspouwblad		484 m ²	16,50	€	7.978
				€	851.168 € 236

Binnenwanden

binnenwanden	MS	1.928 m ²	75,00	€	144.615
binnenwanden	schoonwerk betonsteen	507 m ²	110,00	€	55.803
sanitaire wanden		96 m ²	125,00	€	11.994
- toeslag deuren		29 st	135,00	€	3.886
achterwand vrijhangend toilet		40 st	195,00	€	7.800
vouw-/panelenwand	50% transparant	53 m ²	775,00	€	40.688
flexibele scheidingswand / zakwand	1x Trenomat	224 m ²	415,00	€	92.960
binnenkozijnen met deur		73 st	915,00	€	66.795
- toeslag glasdeuren		11 st	500,00	€	5.475
- toeslag brandwerend		7 st	475,00	€	3.325
binnenpuien	hout	180 m ²	435,00	€	78.300
- toeslag glasdeuren		7 st	500,00	€	3.500
- toeslag brandwerend		90 m ²	450,00	€	40.500
overheaddeuren naar toestelberging	electrisch	2 st	6.650,00	€	13.300
overheaddeuren naar toestelberging	handbediend	1 st	4.650,00	€	4.650
vlak afwerken binnenwanden		4.578 m ²	9,50	€	43.495
wandafw. sanitair/kleedkamer/keuken	wandtegels € 20/m ²	1.147 m ²	66,00	€	75.702
wandafw. volkern containerberging		16 m ²	145,00	€	2.270
wandafw. akoestisch in zalen	hoog 3 m ¹	510 m ²	195,00	€	99.450
wandafw. overige		2.356 m ²	16,50	€	38.880
toeslag wandafw. bijzonder		1 pst	6.000,00	€	6.000
				€	839.386 € 233

Vloeren

viderandafwerking		50 m ¹	135,00	€	6.750
dekvloer	Zwevend	3.342 m ²	28,50	€	95.235
sporthal	Sportvloer klasse 3 (2mm en 9mm)	1.344 m ²	81,00	€	108.864
- toeslag deksels en belijning div. velden		1.344 m ²	4,50	€	6.048
multifunctionele zaal	Sportvloer klasse 3 (2mm en 9mm)	256 m ²	81,00	€	20.736
toestelbergingen	Sportvloer klasse 3 (2mm en 9mm)	140 m ²	81,00	€	11.340
kleedkamers	vloercoating kunststof	534 m ²	77,00	€	41.118
scheidsrechtterruimte	vloercoating kunststof	36 m ²	77,00	€	2.772
- inwerken douche drains		1 pst	4.500,00	€	4.500
kantine/restaurant	PVC vloer	250 m ²	62,00	€	15.500
verkeersruimte	PVC vloer	155 m ²	62,00	€	9.610
tribune (ca. 250 personen)	PVC vloer	140 m ²	93,00	€	13.020
- verticale delen (ca. 100 m ²)		1 pst	9.300,00	€	9.300
berging/opslag	marmoleum	45 m ²	41,00	€	1.845
keuken	vloercoating kunststof	25 m ²	87,00	€	2.175
beheerdersruimten/EHBO/fysio/bestuur	PVC vloer	90 m ²	62,00	€	5.580
sanitaire ruimten	vloercoating kunststof	101 m ²	77,00	€	7.777
entree	schoonloop	50 m ²	95,00	€	4.750
trappenhuis (excl. trappen)		48 m ²	85,00	€	4.080
installatie- oppervlak	stofbinder	120 m ²	15,00	€	1.801
vloerluik		5 st	765,00	€	3.825
plinten	hout/holplint/kunststof	1.722 m ¹	22,00	€	37.891
				€	414.518 € 115

Trappen en hellingen

tribune (incl. traprede)	hout	140 m ²	365,00	€	51.100
hoofdtrappen (incl. balustrades)	staal met houten trede	1 vrd	27.500,00	€	27.500
noodtrappen (incl. balustrades)	prefab schoonwerk	2 vrd	9.500,00	€	19.000
balustrade vide	ingeklemd glazen balustrade	50 m ¹	890,00	€	44.500
balustrade dakterras		21 m ¹	295,00	€	6.258
				€	148.358 € 41

Plafonds

sporthal	akoestische voorziening	1.344 m ²	15,00	€	20.160
multifunctionele zaal	akoestische voorziening	256 m ²	15,00	€	3.840
toestelbergingen	sputwerk	140 m ²	10,00	€	1.400
kleedkamers	systeemplafond hydro	534 m ²	43,00	€	22.962
scheidsrechtterruimte	systeemplafond hydro	36 m ²	43,00	€	1.548
kantine/restaurant	systeemplafond	250 m ²	70,00	€	17.500
verkeersruimte	systeemplafond	155 m ²	38,00	€	5.890
tribune (ca. 250 personen)	akoestische voorziening	140 m ²	15,00	€	2.100
berging/opslag	systeemplafond	45 m ²	38,00	€	1.710
keuken	systeemplafond HACCP	25 m ²	65,00	€	1.625
beheerdersruimten/EHBO/fysio/bestuur	systeemplafond	90 m ²	38,00	€	3.420
sanitaire ruimten	systeemplafond hydro	101 m ²	43,00	€	4.343
entree	systeemplafond	50 m ²	70,00	€	3.500
trappenhuis (excl. trappen)		48 m ²	70,00	€	3.360
installatie- oppervlak	hwc	120 m ²	55,00	€	6.604
toeslag koven		1 pst	6.000,00	€	6.000
steigerwerk in vides		1.680 m ²	18,00	€	30.240
				€	136.202 € 38

Diversen bouwkundige werken

bouwkundige voorzieningen		3.606 m ²	10,50	€	37.863
bouwkundige voorzieningen sportinrichting		1.600 m ²	42,50	€	68.000
bouwkundige voorzieningen klimwand		1 pst	10.750,00	€	10.750
diverse timmerwerk/schilderwerk		3.606 m ²	7,50	€	27.045
				€	143.658 € 40

Installaties		Opgave Winkelman d.d. 29 juni 2023			
totale W-installaties		3.606 m ²	335,98	€	1.211.557
totale E-installaties		3.606 m ²	330,15	€	1.190.503
- 962 m ² netto PV panelen (144.240 WP)		inclusief			
liftinstallatie met 2 stopplaatsen		1 st	42.500,00	€	42.500
				€	2.444.560 € 678
Vaste inrichting					
bewegwijzering	In Stiko	1 pst	-	€	-
barmeubel in kantine	In Stiko	1 Stp	-	€	-
wandbanken + kleding haken	In Stiko	1 pst	-	€	-
lockerkasten	In Stiko	1 pst	-	€	-
tassenrek in entree	In Stiko	1 pst	-	€	-
zonwering buiten	screens electrisch	435 m ²	175,00	€	76.183
keuken	incl. apparatuur	In Stiko	1 Stp	-	-
sanitair accessoires	door gebruiker	3.606 m ²	-	€	-
				€	76.183 € 21
Terrein					
aanhellen /herstellen rondom gebouw		1 pst	67.000,00	€	67.000
				€	67.000 € 19
Totaal directe kosten				€	7.300.671

EINDBLAD

Totaal directe kosten			€	7.300.671
Algemene bouwplaatskosten	€	197 / m ² bvo	€	710.382
Subtotaal			€	8.011.053
Algemene kosten		over directe kosten	7,0%	€ 560.774
Subtotaal			€	8.571.827
Winst en risico		over directe kosten en AK	3,0%	€ 257.155
Subtotaal			€	8.828.982
CAR verzekering			0,50%	€ 44.145
Subtotaal			€	8.873.127
Bankgarantie over 5% van de aanneemsom				€ 13.310
Subtotaal			€	8.886.436
Nadere planuitwerking			3,0%	€ 266.593
Totaal aanneemsom excl. B.T.W.		3.606 m ²	€ 2.538	€ 9.153.029
<i>prijspell 1 juni 2023</i>				
Prijsstijgingen tot start bouw			4,66%	€ 426.531
Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw			1,55%	€ 148.483
Marktwerking (conjuncturele stijging/daling op moment van contracteren)			0,00%	Exclusief
Totaal prijsstijgingen				€ 575.014
Totaal aanneemsom excl. B.T.W.		3.606 m ²	€ 2.698	€ 9.728.044

INVESTERINGSKOSTEN NEN2699**Grondkosten**

Bouwrijp maken			€	500.000		
- sloopkosten opstellen	€	500.000				
			€	500.000	€	139

Bouwkosten

Anneemsom	3.606 m ² bvo		€	9.153.000		
- bouwkundig		€	6.708.000			
- installaties		€	2.445.000			
Prijsstijgingen			€	575.000		
- tot start bouw		€	427.000			
- afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw		€	148.000			
- marktwerking (conjuncturele stijging/daling op moment van contracteren)			Exclusief			
			€	9.728.000	€	2.698

Inrichtingskosten

Gebouw			€	525.000		
- vaste inrichting en naam op gevel		€	142.000,00			
- losse inrichting inclusief stoffering		€	75.000,00			
- sport inrichting		€	308.000,00			
			€	525.000	€	146

Bijkomende kosten

Vorbereidings- en begeleidingskosten			€	1.137.000		
- projectmanagement (incl. directievoering)		€	200.000			
- architectselectie		€	25.000			
- architect		€	264.000			
- bouw toezicht		€	83.000			
- installatie toezicht		€	41.000			
- constructeur		€	50.000			
- bouwfysica adviseur		€	48.000			
- installatie-adviseur		€	100.000			
- bouwkostenadvies		€	45.000			
- interne kosten Gemeente Deventer		€	250.000			
- bodemonderzoek/sonderingen		€	4.000			
- natuurtoets/maatregelen			PM			
- diversen		€	27.000			

Heffingen			€	313.000		
- omgevingsvergunning (Wabo)	2,68%	€	261.000			
- bestemmingsplan wijzigingen (incl. onderzoek)				PM		
- aansluitkosten (Stelpost)		€	50.000			
- diversen heffingen en vergunningen		€	2.000			
Verzekeringen			€	-		
<i>niet van toepassing</i>						
Aanloopkosten			€	65.000		
- kunst	ja	€	65.000			
Financieringskosten					PM	
Risico verrekening (projectontwikkeling)			€	-		
<i>niet van toepassing</i>						
Onvoorziene uitgaven	5,00%		€	594.000		
Onderhoudskosten verworven terrein			€	-		
<i>niet van toepassing</i>						
Bijdrage verenigingen			€	-287.000		
			€	1.822.000	€	505
Totaal investeringskosten (exclusief B.T.W.)			€	12.575.000	€	3.487
Totaal investeringskosten (Inclusief B.T.W.)				15.215.750	€	4.220

draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



220048 Bathmen, Begeleiding
Sportvoorziening Bathmen
Technisch Programma van Prestaties
sportvoorziening Bathmen

Groningen, 16-8-2022
22/BP/adi/rap/220048-1808221114

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Doel Programma van Prestaties	4
2	Algemeen	5
2.1	Visie gebouw	5
2.2	Duurzaam	5
2.3	Toegankelijk	5
2.4	Onderhoudsarm	6
2.5	Veilig	6
2.6	Eisen horeca	6
3	Wettelijke voorschriften en richtlijnen	7
4	Bouwkundige voorzieningen en materiaalgebruik	8
4.1	Ontwerplevensduur en garantietermijnen	8
4.2	Materialisering	8
4.3	Brandveiligheid	9
4.4	Inbraakwerendheid	9
4.5	Dak en dakafwerking	9
4.6	Gevels en gevelopeningen	9
4.7	Zonwering en helderheidswering	10
4.8	Kozijnen, ramen en deuren	11
4.9	Hang- en sluitwerk	11
4.10	Plafondafwerkingen	11
4.11	Vloerafwerkingen	13
4.12	Vaste inrichting	15
4.13	Trappen en hellingen	17
5	Installatietechnische voorzieningen	18
5.1	Ontwerplevensduur en garantietermijnen	18
5.2	Gebouwbeheersysteem (GBS)	18
5.3	Elektrotechnische installaties	20
5.4	Verlichting	22
5.5	Beveiligingsinstallaties	24

5.6	Communicatie-installaties	25
5.7	Klimaatinstallaties	27
5.8	Waterinstallaties	28
5.9	Riolering	29
5.10	Hemelwaterafvoer	29
6	Bouwfysica	31
6.1	Visueel comfort	31
6.2	Lucht	32
6.3	Vocht	33
6.4	Thermische behaaglijkheid	33
6.5	Akoestiek en trillingen	34
Bijlagen:		
1	- Ruimteboek	
4 + 9 +10	- Beleidskaders toegankelijkheid	

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De huidige sporthal De Uutvlog in Bathmen 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 verwachte (toekomstige) bezetting en moet daarom vervangen worden.

De gemeente heeft in samenwerking met de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen een QuickScan en een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een nieuwe sporthal voor Bathmen. Daar is een aantal scenario's met stichtingskostenraming uitgekomen. Op dit moment is een voorkeursscenario (scenario 2b) gekozen welke uitgewerkt is in een ruimtelijk-functioneel PvE.

1.2 Doel Programma van Prestaties

In dit Programma van Prestaties (PvP) is het kwaliteitsniveau van de wettelijke, bouwkundige, installatietechnische en bouwfysische aspecten van de nieuw te realiseren gymzaal vastgelegd. Dit PvP is opgesteld om de kaders voor de realisatie van de gymzaal in kaart te brengen. Het document is tot stand gekomen in overleg met de initiatiefgroep sportvoorziening Bathmen, het Sportbedrijf Deventer en de afdeling vastgoed van de gemeente Deventer.

2 Algemeen

2.1 Visie gebouw

Voor het gebouw gelden de volgende belangrijke aspecten: duurzaam, toegankelijk, onderhoudsarm en veilig. Deze onderdelen gelden voor het gebouw als totaal en op bouwkundig en installatietechnisch niveau.

2.2 Duurzaam

De gemeente wil de mogelijkheid hebben om op eenvoudige wijze, in de toekomst de sportaccommodatie tot energieneutraal (eisen ENG) kunnen upgraden door het (bij)plaatsen van zonnepanelen op het dak. In verband met deze wens dient er daarvoor voldoende ruimte op de daken beschikbaar te blijven voor het bijplaatsen van PV-panelen. Daarnaast dient er in de verdeelkasten en de elektrische installatie voldoende ruimte te zijn voorzien. De opdrachtnemer dient in het ontwerp aan te tonen dat een upgrade naar ENG mogelijk is, inclusief een daarbij behorende kostenraming

2.2.1 Natuur inclusief bouwen (NIB)

Vanuit het beleidsadvies Ecologie is gesteld dat in het ontwerp maatregelen genomen dienen te worden die bijdragen aan de ecologie. Voor dit project is maatwerk vereist in het kader 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). Bijlage 1 geeft per type maatregel aan hoeveel punten deze maatregelen waard zijn. Voor dit project is een lijst opgesteld met mogelijk maatregelen per thema: kasten, tuin, dak/gevel. Per maatregel zijn een aantal punten toegekend. Per thema moeten minimaal 15 punten gescoord worden. De keuze voor het pakket aan maatregelen is aan het projectteam/ontwerpteam/uitvoerende team. In de bijlage is het puntenaantal per maatregel weergegeven. Het overzicht is een algemeen overzicht dat in het verloop van het proces verder gespecificeerd zal worden voor dit specifieke project in overleg met de gemeente Deventer (afdeling ecologie). Voor de sporthal dienen minimaal 4 permanente voorzieningen voor vleermuizen opgenomen te worden.

2.3 Toegankelijk

Door de diversiteit aan activiteiten is het van belang dat de sporthal eenvoudig bereikbaar is voor leerlingen voor het bewegingsonderwijs en tevens voor sportactiviteiten buiten schooltijd en in de avonduren. De sporthal is direct van buitenaf bereikbaar en is zodanig ontworpen dat alle ruimtes (behalve de installatie/technische ruimte) toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers.

Er zijn geen niveaoverschillen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor rolstoelgebruikers. Daarnaast is het voor mindervaliden mogelijk zich eenvoudig door de sporthal te bewegen. Nooduitgangen die hoger liggen dan het buitengebied zijn voorzien van ramphelling, dus geen trap. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat deze aan het handboek toegankelijkheid voldoet. Bij de toegankelijkheid van de technische ruimte dient rekening te worden gehouden met het kunnen verwisselen van installatie-onderdelen tijdens de gebruiksfase (denk aan het toepassen van dubbele deuren en voldoende oppervlak in de ruimte).

Vanuit de gemeente Deventer zijn een aantal beleidskaders opgesteld welke zien op de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de nieuw te bouwen sporthal. De beleidskaders zijn integraal van toepassing op onderhavig PvP en vindt u terug in bijlage 4, 9 en 10.

2.4 Onderhoudsarm

Het gebouw moet goed te exploiteren zijn. Dit kan worden bereikt door een logische indeling en toepassing van onderhoudsarme materialen die eenvoudig te reinigen (bijvoorbeeld waterbestendige materialen) zijn. In het ontwerp moet aandacht worden gegeven aan het minimaliseren van de kosten voor:

- Logistiek en bedrijfsvoering;
- Onderhoud aan gebouw en installaties;
- Energie;
- Schoonmaak.

In het algemeen geldt dat alle te verwerken materialen en alle aan te brengen installaties en gebouwdelen kritisch moeten worden beoordeeld op hun invloed op de exploitatiekosten (energie, onderhoud en kwetsbaarheid). Niet onderhoudsarme materialen dienen eenvoudig vervangbaar te zijn. Materiaalkeuze en wijze van detailleren dienen zodanig te zijn dat bij een beperkte onderhoudsinvestering vervuiling en vermindering van kwaliteit nauwelijks kan optreden gedurende een periode van 40 jaar. Geen toepassing van horizontale delen/vlakken in verband met stofophoping.

Ten behoeve van de onderhoudsplanning van het gebouw en gebouwdelen worden lijsten met materialen (gespecificeerd naar fabricagemerken, hoeveelheden, afmetingen) voor de oplevering overhandigd.

2.4.1 Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Per ontwerpfase dient een MJOP te worden aangeleverd. Hierbij zijn de benodigde onderhoudsactiviteiten (maatregelen) per element inzichtelijk, waarbij ten minste onderscheid is gemaakt in:

- Preventief onderhoud,
- Keuringen en inspecties,
- Correctief onderhoud en
- Vervangingen/revisies (groot onderhoud).

De hoeveelheden, eenheidsprijzen, cyclustijden, startjaren en eindjaren zijn op maatregelenniveau inzichtelijk. Het MJOP dient te zijn voorzien van een planhorizon van 40 jaar, opgedeeld in twee termijnen van 20 jaar (jaar 1 t/m 20 en jaar 21 t/m 40).

2.5 Veilig

Het gebouw is zodanig ontworpen, dat de kansen op het ontstaan van onveilige situaties tot een minimum worden beperkt. De sociale veiligheid, gezondheid en het welbevinden van alle gebruikers is door passende maatregelen en voorzieningen gewaarborgd.

2.6 Eisen horeca

Voor de kantine / het horeca gedeelte zijn de eisen uit de Drank en Horeca wet van toepassing, alsmede de hygiënerichtlijnen (HACCP)

3 Wettelijke voorschriften en richtlijnen

De sporthal dient te voldoen aan de lokale regelgeving, de Nederlandse en de Europese normering. De wettelijke eisen en richtlijnen zijn in het PvE niet integraal overgenomen, maar zijn alleen vermeld wanneer dit relevant is. De wettelijke eisen zijn onder andere:

- Bouwbesluit;
- Arbeidsomstandighedenwet;
- Wet milieubeheer;
- Waterwet (met betrekking tot aansluitingen en montagevoorschriften).

Naast bovenstaande eisen zijn ook de volgende richtlijnen van toepassing:

- + Handboek voor Toegankelijkheid;
- + Certificerende instituten (KIWA, KEMA, GIVEG, VEWIN, etc.);
- + BRL6010 (legionellapreventie).

Zowel het handboek Huisvesting Bewegings- onderwijs Wet- en Regelgeving (KVLO) de normen vanuit het handboek van het NOC/NSF voor overdekte sportaccommodaties als het Handboek sportaccommodaties (ISA Sport instituut voor Sportaccommodaties) zijn, voor zover van toepassing, integraal in dit PvP verwerkt. Het is dus niet separaat/aanvullend op dit PvP van toepassing. Bij tegenstrijdigheden of inconsequenties tussen het PvE en de wettelijke regelgeving is de zwaarste eis maatgevend. Voor alle genoemde documenten geldt dat de laatste versie van toepassing is.

4 Bouwkundige voorzieningen en materiaalgebruik

4.1 Ontwerplevensduur en garantietermijnen

Het inbouwpakket en gevelopeningen hebben een ontwerplevensduur van minimaal 20 jaar. Het dak heeft een ontwerplevensduur van minimaal 30 jaar. Voor de ontwerplevensduur van constructies en de gevels moet minimaal 40 jaar worden aangehouden.

De bouwkundige voorzieningen, materialen en afwerking moeten van een zodanige kwaliteit zijn dat ze de beoogde functie vervullen en beheersbaar zijn vanuit het oogpunt van investerings-, onderhouds- en exploitatiekosten.

Alle materialen en afwerkingen moeten op de door de fabrikant of leverancier voorgeschreven wijze worden toegepast en aangebracht. De diverse van toepassing zijnde voorschriften van de fabrikanten moeten op het werk aanwezig zijn.

4.2 Materialisering

Bij het ontwerp moet worden uitgegaan van onderhoudsarme, duurzame en vandalismebestendige materialen. Er worden zo min mogelijk materialen toegepast die periodiek moeten worden behandeld of vervangen. De vervangingscyclus van de materialen moet worden afgestemd op de minimaal vereiste ontwerplevensduur.

De vormgeving en materiaalkeuze van gebouw, gebouwdelen en gebouwelementen dient zodanig te zijn dat onderhoud en schoonmaken gemakkelijk uitvoerbaar is met een minimaal gebruik aan schoonmaakmiddelen. In de praktijk betekent dit:

- De eigenschappen van de materialen en afwerking voor het exterieur en interieur moeten duurzaam zijn en voor een door de leverancier gegarandeerde periode van 10 jaar verkrijgbaar zijn;
- Metaal- en kunststofwerk en voegvullingen dienen voor een door de leverancier gegarandeerde periode van 5 jaar verkrijgbaar te zijn;
- De materialen en afwerking van het interieur en exterieur moeten eenvoudig te vervangen en te herstellen zijn;
- Overbodige randen, richels, schuine hellingen en bochten moeten vermeden worden;
- Materiaal- en kleurkeuze van de toplagen van de afwerking van vloeren en wanden moet worden afgestemd op de intensiteit van het gebruik. De slijtage en invloed van vervuiling dient minimaal te zijn (in het bijzonder rekening houdend met mechanische beschadigingen door rolstoelgebruik);
- Kwetsbare materialen worden vermeden;
- Kozijnen moeten slechts van de technisch noodzakelijke sponningen voorzien zijn;
- Vloer- en wandafwerkingen (in overeenstemming met het materiaal) moeten waar het gebruik dat nodig maakt wasbaar en stofvrij zijn, dat wil zeggen: te reinigen met water, waaraan professioneel reinigingsmiddel is toegevoegd, bij een zoveel mogelijk beperkte opnamemogelijkheid en/of afgifte van stof;
- Ten aanzien van de vloerafwerking dient er te worden gekozen voor een vloer welke dagelijks eenvoudig kan worden gereinigd;
- Vloeren, wanden, voegen en naden (tot min. 700 mm hoogte) moeten dusdanig worden uitgevoerd dat vocht niet in het materiaal kan trekken;

- De vaste inrichting van een ruimte moet bestand zijn tegen eenzelfde wijze van reiniging als voor de afwerking van de desbetreffende ruimte is vereist;
- Bij de geveldelen buitenzijde die grenzen aan het openbare gebied/terrein dient rekening te worden gehouden met het makkelijk te kunnen verwijderen van graffiti tot 2,5 meter hoogte vanaf maaiveld. Dit kan door de materiaalkeuze of een coating aan te brengen waarbij graffiti makkelijk verwijderd kan worden.

4.3 Brandveiligheid

Voor brandveiligheid van het gebouw geldt het bouwbesluit en NEN2535, NEN2575 en NEN6088.

Verder geldt:

- Nooduitgang niet in de toestelberging gesitueerd;

4.4 Inbraakwerendheid

De uitwendige scheidingsconstructie dient wat betreft inbraakwerendheid te voldoen aan weerstandsklasse 2 conform NEN 5096. Het gebouw dient opgeleverd te worden met een BORG-certificaat op het gebied van inbraakwerendheid.

4.5 Dak en dakafwerking

Het dak dient te worden voorzien van valbeveiliging, zodat onderhoud van het dak en de zonnepanelen mogelijk is zonder aanvullende (bouwkundige) voorzieningen te treffen. Ten behoeve van onderhoud en inspectie aan het gebouw en de installaties dient het dak betreden te kunnen worden en dient op het dak voldoende loopruimte aanwezig te zijn om bij alle installaties te kunnen komen. Het dak is veilig van binnenuit bereikbaar via een afsluitbaar dakluik. Daarvoor is minimaal een ladder nabij het luik aanwezig. Tevens dienen dakopstelpunten op het dak aangebracht te worden om op het dak van te komen. Het dak en de dakafwerking voldoen aan de eisen conform de Arbowetgeving, dakveiligheid.

De dakbedekkingen dienen ontworpen te worden volgens de richtlijn VEBIDAK en BDA. Het dak dient bij voorkeur te worden voorzien van een dakbedekking met een levensduur van 30 jaar. De dakbedekking moet eenvoudig te vervangen zijn waarbij lange levensduur een belangrijk uitgangspunt is. Er dient een blijvend afdoende alzijdig afschot te worden gerealiseerd zodat het water wordt afgevoerd. Het dak en alle dakdelen dienen te worden ontworpen naar de richtlijnen uit het BDA dakboekje 2012.

De dakconstructie moet voorbereid zijn op het plaatsen van zonnepanelen, daarbij dient voldoende aandacht besteed te worden aan een dakisolatie welke brandvertragend is. Kies voor een onbrandbaar isolatieproduct, zoals een steenwolisolatie (A1, conform de NEN-EN 13501). Indien voor een kunststof isolatieproduct wordt gekozen, dan gebruik maken van een PIR isolatie product met FM approval (B-S2-D0), waarin wordt verklaard dat de constructie zo wordt geplaatst, zoals ook is getest (dus inclusief de dakbedekking). Op beide isolatieproducten kunnen op een veilige wijze zonnepanelen worden geplaatst. Wel gaat de voorkeur uit naar een onbrandbaar isolatieproduct (verzekeringsvoorkeur). Als alternatief kan worden gekozen voor een combiplaat (minerale isolatie, samen met een PIR-product).

4.6 Gevels en gevelopeningen

Te openen delen zijn van binnenuit afsluitbaar en bedienbaar. Gevels en gevelopeningen zijn vanaf maaiveld bereikbaar voor reiniging en onderhoud met een ladder. Tenminste 50% van de gevelopeningen dient te openen te zijn.

Ten minste 30% van de te openen delen dienen op dusdanige hoogte (hoger dan 2 meter vanaf maaiveld) te zijn gesitueerd dat deze geen verhoogde kans op inbraak vormen ten opzichte van de rest van het gebouw en dat deze na gebruikstijd open kunnen blijven staan. Voor de overige draaiende kozijndelen geldt dat deze zodanig geplaatst dienen te worden dat zij in normale gebruikssituaties geen gevaar of hinder op kunnen leveren voor de gebruiker.

Te openen delen nabij (school)pleinen op ooghoogte (< 1,8 meter) dienen naar binnen te draaien. De te openen raamdelen moeten tegelijkertijd met buitenzonwering te gebruiken zijn. Te openen delen in de gevel tot 1,5 meter moeten op een eenvoudige wijze geblokkeerd kunnen worden door middel van een cilinderslot op de raamkruk, boven 1,5 meter hoogte dicht door middel van aansturing.

De buitenzijde van de gevels moet zodanig worden gedetailleerd zonder toepassing van kitvoegen. Daar waar kitvoegen onvermijdelijk zijn, mag nooit besmetting van de constructie optreden door kit of door uit de kit tredende bestanddelen. Metselwerkgevels boven beglazing moeten zodanig worden gedetailleerd dat geen aantasting van de beglazing door het uitspoelen van cementwater kan optreden.

Openingen in deuren en kozijnen dienen vanaf een hoogte van 1,2 meter en hoger vanaf vloerniveau te worden uitgevoerd in gelaagd glas of worden voorzien van doorvalbeveiliging. Doorval- en letselbeveiligingen dienen tenzij anders vermeld te voldoen aan NEN 6702 en NEN 3569. Ook dient voldaan te worden aan de eisen uit NEN-EN 12600.

De sporthal dient bereikbaar te zijn met een transportdeur vanuit buiten (een dubbele deur van 2 meter breed en 2,5 meter hoog) zodat de sport- en spelinrichting in de sporthal gebracht kan worden. Deze deur is niet in de toestellenberging gesitueerd. Wel mag deze deur gecombineerd worden met de entree. De nooduitgang ligt niet in de gevel van de toestellenberging.

Er dient aan de buitenzijde van de gevel rekening te worden gehouden met een aansluitpunt voor gevelbelettering (geen bekabeling zichtbaar over de gevel). Positie op de gevel in overleg met opdrachtgever. De belettering dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden opgenomen.

4.7 Zonwering en helderheidswering

Daglichtopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie (oost, zuid en west georiënteerd) van de sporthal moeten aan de buitenzijde zijn voorzien van daglichtregulering (elektrische screens). Deze screens werken automatisch op basis van een weerstation (zodat de screens ook buiten gebruikstijden naar beneden gaan) en zijn aangesloten op het GBS. De screens zijn per ruimte te overrulen door middel van een schakelaar in de betreffende ruimte. Ook zijn de screens centraal te overrulen vanuit het GBS. Hierin kunnen de screens geblokkeerd of bediend worden voor onderhoud/schoonmaak. De bediening is gekoppeld aan het GBS Touchscreen voor de verlichting.

De screens dienen een minimale warmte- en zonwering van 80% te hebben en windvast uitgevoerd te zijn. De daglichtregulering moet dusdanig zijn uitgevoerd dat de mogelijkheid om ramen te openen niet wordt belemmerd (spuivoorziening moet functioneel blijven bij gesloten lichtregulering). De zonwering is onderhoudsvriendelijk en is van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze niet beschadigen door sportattributen, zoals ballen.

4.8 Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructie dienen onderhoudsarm te zijn en kennen een uitstraling die gedurende haar levensduur behouden blijft. Dit geldt ook voor de toe te passen binnenkozijnen. Metalen kozijnen dienen aan VRMG (Vereniging Metalen Ramen en Gevelbranche) te voldoen, kunststof kozijnen aan de KOMO-certificering en voor houten kozijnen geldt dat minimaal 95% van het gebruikte hout uit duurzaam beheerde bossen dient te komen met of FSC (Forest Stewardship Council) of PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification) keurmerk.

De toestelbergingen dienen middels een Hörmann Sporthal deur (of een gelijkwaardig fabricaat) afgesloten te kunnen worden van de sporthal. In gesloten toestand is deze deur vlak met de dagmaat van de van de deuropening is minimaal 2,5 x 4,0 m² (hxb). In geopende stand heeft de berging een vrije hoogte van 2,80m onder de deur. De deuren zijn elektrisch bediend en via het hang en sluitsysteem te ontgrendelen (taglezer / codepaneel).

4.9 Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in roestvrijstaal en dient wat betreft inbraakwerendheid te voldoen aan NEN 5089 klasse 3. Het hang- en sluitwerk is gecertificeerd volgens BRL 3104. In bijlage 13 (ruimteboek) is aangegeven per deur welk type sluitplan van toepassing is.

Bij intensief te gebruiken deuren of bij bijzondere functies is de dagmaat groter, denk hierbij aan de hoofdentree, magazijnruimten, liften en bergingen. Een ander uitgangspunt is de rolstoeltoegankelijkheid. Pas stompe deuren toe. Daglichttoetreding in de sportzalen is noodzakelijk. Het daglichtoppervlak moet zo samengesteld en gesitueerd zijn dat docenten en leerlingen zicht op het weer kunnen hebben. Hinderlijk daglicht en rechtstreeks invallend zonlicht moeten geweerd kunnen worden (aan de buitenzijde, van binnenuit te bedienen). Het daglichtoppervlak van de gymzaal is minimaal 5% van het vloeroppervlak.

Voor het passensysteem, dat nog geselecteerd dient te worden door de gemeente Deventer, geldt dat deze via het GBS regelbaar zijn. De buitendeuren (inclusief nooddeuren) zijn voorzien van stand melding op het GBS. Slotvangers binnendeuren type NO en buitendeuren NC.

De kleedruimtes dienen i.v.m. diefstal afsluitbaar te zijn.

4.10 Plafondafwerkingen

Bijlage 13 - Ruimteboek beschrijft de plafondafwerking per ruimte.

Systeemplafond

- Afwerking is stootvast.

Vochtbestendig systeemplafond

- Afwerking is stootvast;
- Vochtbestendig conform NEN-EN 13964.

Sportplafond

- Een opgesloten systeemplafond (niet zijnde plafondeilanden);
- De bereikbaarheid van installaties is leidend voor het ontwerp van de plafondafwerking;

- De afwerking is balvast (impactklasse A1);
- De armaturen zijn vlak weggewerkt en zijn beschermd tegen mechanische beschadigingen;
- Het plafond dient te beschikken over minimaal 2 werkbalken voor het bevestigen van ringen en touwen;
- De afstand van de werkbalk tot de muur dient minimaal gelijk te zijn aan de zwaailengte (circa 10 meter).

Open plafond

- Alle leidingen, kabelgoten en installaties in dezelfde kleur als het plafond aanbrengen;
- Kabels en overig leidingwerk zijn weggewerkt in een kabelgoot of koof of opgenomen in de wand;
 - Wandafwerkingen

Bijlage 13 - Ruimteboek beschrijft de wandafwerking per ruimte. In deze paragraaf worden de verschillende wandafwerkingen omschreven.

Standaardwand

- Glasvliesbehang met afwasbare latex / waar dit vanuit beheer noodzakelijk wordt geacht Wapex afwerking, geschilderd (kleur na goedkeuring opdrachtgever);
- Bij schilderwerk dient gebruik te worden gemaakt van gladde verf, om vuilaanhechting te voorkomen. Bij de kleurstelling moet rekening gehouden worden met kleuren die bijna geen vervuilingen laten zien;
- De onderste 1100 mm voorzien van lambrisering (materiaal dat extra bestand is tegen vuilheid);
- Is eenvoudig te reinigen;
- Leidingen zijn weggewerkt;
- De afwerking is stoot-, water- en slijtvast en is krasbestendig;
- Voor de kleedkamer: zo sterk mogelijk met name de locaties waar wandbanken gemonteerd worden.

Standaardwand extra sterk

- Uitvoering zodanig dat er stellingkasten aan bevestigd kunnen worden en plankdragers aangehangen kunnen worden;
- Glasvliesbehang met afwasbare latex afwerking, geschilderd (kleur na goedkeuring opdrachtgever);
- Bij schilderwerk dient gebruik te worden gemaakt van gladde verf, om vuilaanhechting te voorkomen. Bij de kleurstelling moet rekening gehouden worden met kleuren die bijna geen vervuilingen laten zien.
- De onderste 1100 mm voorzien van lambrisering (materiaal dat extra bestand is tegen vuilheid);
- Is makkelijk te reinigen;
- Leidingen zijn weggewerkt;
- De afwerking is stoot-, water- en slijtvast en is krasbestendig.

Sportwand

- Wanden dienen tot een hoogte van 2,0 meter vanaf vloerniveau volledig vrij van obstakels en vlak te worden uitgevoerd. Elementen zoals sporttoestellen, bedieningsmechanismen,

constructieve kolommen, inbouwkasten brandslanghaspels, taglezers etc. die lager dan 2,0 meter hoogte op de wand aanwezig zijn, mogen niet uitsteken en mogen geen scherpe randen hebben. Enige uitzondering is het wandrek;

- Bij toepassing van wandafwerkingselementen zoals plaatmateriaal, mag tot 2,0 meter hoogte vanaf vloerniveau de ruimte tussen de elementen niet groter dan 8 millimeter en de diepte van de voeg mag niet groter dan 12 millimeter;
- Temperatuur/vocht/CO2 opnemers dienen op c.a. +2200 mm gemonteerd te worden, kaartlezers sluitsysteem vlak in de wand.
- De wanden dienen van een materiaal te zijn dat niet vergruist;
- Aanwezige uitwendige hoeken dienen vanaf bovenkant vloer tot en met plafondhoogte te worden afgerond;
- Eén wand dient dermate sterk uitgevoerd te worden dat hier een wandrek/klimrek aan bevestigd kan worden;
- De wand dient slag-, stoot-, bal- en krasvast te zijn tegen beschadigingen en zijn hufterproof;
- Lichamelijk contact met de wand mag geen letsel (zoals schaven, branden) tot gevolg hebben;
- De constructie van de wanden moet stevig zijn voor het kunnen bevestigen van attributen;
- Glasvlakken in de wand dienen balvast te zijn en bestand te zijn tegen mechanische beschadigingen.
- De sportwand mag niet uitgevoerd worden in de kleur wit, kleur dient nader afgestemd te worden met opdrachtgever.

Flexibele scheidingswand / Zakwand

De zaaldelen dienen gescheiden te kunnen worden middels een flexibele sporTIG® Scheidingswand (o.g.) met een hoge akoestische waarde. De wand dient aan de onderzijde te zijn voorzien van ophanghaken zodat er een scheidingsnet aan kan worden opgehangen. Levering van het scheidingsnet door de opdrachtnemer.

De wanden dienen aan te sluiten op het dak en de vaste wanden van de sporthal. De aansluiting dient omloopgeluid te weren. Bij het ontwerpen van de vouwwanden dient de akoestiek in de verschillende mogelijke configuraties te worden beoordeeld. De wanden dienen elektrische bediend te zijn. Vrijgave van de bediening dient aan te sluiten op het sluitsysteem (codepaneel/taglezer).

Betegelde wand

- De wand is geheel betegeld vanaf de vloer tot aan onderkant plafond;
- Is vochtbestendig;
- De afwerking is stoot-, water- en slijtvast en is krasbestendig;
- De leidingen zijn weggewerkt.

4.11 Vloerafwerkingen

Bijlage 13 - Ruimteboek beschrijft de vloerafwerking per ruimte. In deze paragraaf worden de verschillende vloerafwerkingen omschreven.

Vloeren in algemene ruimtes:

- Kiezen voor een Harde vloerbedekking zoals een PVC-vloer minimale dikte 2,5 mm, dikker in zwaar belaste zones. Uitvoering met gelaste naden en afgekit langs de wanden, scheur overbruggend, e.d. Bij toepassing op de begane grondvloer een vochtscherm toepassen, zodat optrekkend vocht en vochtschade wordt voorkomen. Een vochtscherm onder de vloer aanbrengen

Sportvloer

- De sportvloer dient te voldoen aan de NEN-EN 14904 en de daarbinnen gestelde specificaties en testmethodes volgens NOC-NSF-US1-15;
- De gehele sportvloer met belijning voldoet aan NOC*NSF klasse 3. Op polyurethaanvloer van 2 mm minimaal 9 mm PU gebonden rubbergranulaat toepassen;
- Drukvaste ondervloer: ISA-M 14
- Ondervloer afstemmen op vochtigheidsgraad en eisen leverancier sportvloer.
- Er mag geen hinderlijke vloerreflectie zijn. Kleurreflectiefactor: tussen 0,25 en 0,40.
- De kleur van de sportvloer is blauw, de specifieke kleur dient afgestemd te worden met opdrachtgever.
- De sportvloer dient volledig dragend op de onderbouw te worden aangebracht;
- De belijning hoort egaal van kleur en strak te zijn;
- De overgang naar de wanden en bij de grondbussen dient waterkerend te zijn;
- De opening van de naden bij de potdeksels van de grondbussen mag maximaal 1 millimeter bedragen;
- De potdeksels van de grondbussen dienen bekleed te zijn met de sportvloer;
- In de sportvloer mogen geen grotere afwijkingen dan 10 millimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogteligging voorkomen;
- Oneffenheden van meer dan 3 millimeter mogen in de sportvloer niet voorkomen;
- Over een afstand van 300 millimeter is een maximale oneffenheid van 2 millimeter toegestaan;
- Afwerking is stoot-, water-, slijt- en slipvast en makkelijk te reinigen;
- De vloer loopt gelijk met aansluitende vloer;

Betonnen vloer

- De afwerking is stoot-, slijt- en slipvast;
- De vloer is egaal afgewerkt conform NEN 2747-2001 vlakheidseis vloeren; vlakheidsklasse 2.
- De vloer is gecoat, kleur in overleg met opdrachtgever.

Gietvloer

- Afwerking is stoot-, water-, en slipvast en makkelijk te reinigen (met schrobmachine en waterzuiger);
- Gietvloer is niet egaal, maar gemêleerd i.v.m. zichtbaarheid van vuil of kleine beschadigingen;
- Vloer voorzien van voldoende toplaag en slijtlaag in verband verlenging van de levensduur;
- Daar waar geen onderbreking in de vorm van een deur/dorpel/wand zit, dient de vloer door te lopen in de andere ruimte;
- In sanitaire ruimtes (toiletten en douches) dient de vloer uitgevoerd te worden met een oplopende onderhoudsarme doorlopende holplint van 10 cm (dit mag geen marmoleum zijn). Sluit naadloos aan op de vloerafwerking;

- In de kleedruimte is een drainage goot opgenomen waarbij de vloer op voldoende afschot richting de drainage goot ligt. Drainage goot uitvoeren met tegelrooster zodat dezelfde vloer erin gelegd kan worden;
- In de wasruimte (douches) zijn voldoende douchedraines opgenomen, zodat goede afvoer van douchewater wordt gewaarborgd. Douchedraines moeten makkelijk schoongemaakt kunnen worden en mogen niet overstromen wanneer alle douches in gebruik zijn;
- Gietvloer voorzien van antislip (afwerking BR/11). In de werkkast en toiletten afwerking BR/10.

Vloer extra sterk (t.p.v. toestellenberging)

- De afwerking is stoot-, slijt- en slipvast;
- De betonnen vloer met dezelfde afwerkingsuitstraling als in sporthal;
- De vloer loopt gelijk met sporthal;
- Indien aanwezig, toegangen voorzien van rolstoelvriendelijke dorpels.

Schoonloopmat

- Bij de entree dient aan de binnenzijde een schoonloopmat te worden geplaatst. Deze is 1,5 maal de breedte van de toegangsdeuren en 3 meter lang;
- De schoonloopmat moet gelijk met de overige vloerafwerking lopen, dusdanig zijn dat het vuil van schoenen afschrobt en water opneemt en beschikken over overgangsprofiel of onderdorpel ter plaatse van aansluiting aan aansluitend materiaal;
- Aan de buitenzijde van de entree dient een schoonlooprooster te worden geplaatst.

Kruipruimte

Het gebouw wordt voorzien van een kruipruimte vanwege de bereikbaarheid van riolering. Hiervoor dient met de volgende eisen rekening te worden gehouden:

- Voldoende luchtdichte vloerluiken (geïsoleerd) en de afmetingen voldoen aan de geldende NEN-normen;
- De vloerluiken worden nabij het sanitair (leidingen toe- en afvoer) gepositioneerd;
- Vrije hoogte dient minimaal 600 mm te zijn;
- De kruipruimte dient goed bereikbaar te zijn ten behoeve van ontstoppen leidingen en inspectie;
- De vloerluiken mogen niet in de verblijfsruimtes worden gepositioneerd.
- Het vloerluik dient vlak te zijn afgewerkt, mag niet wiebelen en moet makkelijk te openen zijn.

4.12 Vaste inrichting

In bijlage 13 - Ruimteboek beschrijft de vaste inrichting per ruimte. In deze paragraaf worden de verschillende vaste inrichtingselementen verder omschreven.

Sanitair

- De toiletcombinatie bestaat uit een closetpot, uitgevoerd in porselein en voorzien van een weggewerkt reservoir met dubbele spoeling, vrij hangend aan de wand. Closetbril wordt in zware uitvoering (voor belasting van minimaal 125 kg) met RVS bevestigingsmateriaal en met deksel uitgevoerd;
- De toiletten worden gescheiden middels scheidingswanden van onderhoudsarm en eenvoudig te reinigen materiaal;
- Er dient rekening gehouden te worden met het monteren van hygiënische middelen door opdrachtgever in de sanitaire ruimtes;

- De kraankoppen worden automatisch bediend middels een sensor met een voeding vanuit het elektriciteitsnet;
- De kranen op wastafels e.d. dienen uitgevoerd te worden met een sensor besturing en een automatische spoelregeling (72 uur), gekoppeld met het automatische legionellabeheersysteem;
- De douchekoppen en infraroodsensor worden bediend met een pulssysteem en worden aangesloten op het automatische legionellabeheersysteem;
- Voor de douchekoppen zie ook Drinkwaterwet voor de normen;
- Op het pulssysteem wordt één pulsschakelaar in de werkkast opgenomen ten behoeve van het schoonmaken van de douches (d.m.v. een timer);
- Vanuit het oogpunt van schoonmaken zijn de toiletten hangend en met een weggewerkt reservoir uitgevoerd. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van afneembare fronten, zodat de aansluitleidingen toegankelijk blijven. Onder de hangende toiletten moet een vrije ruimte zijn van minimaal 0,15 m.;
- De sanitaire appendages, met name de drukspoelers, mogen niet op scheidingswanden van verblijfsruimtes worden aangebracht. Alle kranen en overige sanitaire appendages dienen geluidsarm te zijn. De voordruk op de appendages moet worden gereduceerd tot 2 Bar;
- Leidingwerk ten behoeve van sanitaire installaties dient zoveel mogelijk weggewerkt te worden in wanden en plafonds.
- Al het sanitair dient te worden afgekit en te worden voorzien van rozetten om leidingen en dergelijke.
- Bij de wastafels dient rekening te worden gehouden met het vullen van een drinkbidon 0,75 liter.

Sportinrichting

De totale sportinrichting vormt geen onderdeel van het PvE en de opdracht is levering opdrachtgever. Desalniettemin sluit het bouwkundig en installatietechnisch ontwerp aan op de tekeningen van de sporthal met de belijning en sportinrichting zoals vastgelegd. De tekeningen zijn in overeenstemming met de eisen van de gebruikers opgesteld en zijn maatgevend voor het ontwerp.

De bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, waaronder hulpconstructies en niskasten (t.b.v. sportinventaris) die nodig zijn om de sportinrichting te kunnen realiseren zijn wel onderdeel van de opdracht. De sportinrichting moet dus kunnen worden gemonteerd zonder nadere/extra bouwkundige en installatietechnische voorzieningen. De opdrachtnemer is er voor verantwoordelijk dat de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen overeenkomen met het ontwerp en eisen van de sportinrichting. De opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor het coördineren van derden bij het aanbrengen van de sportinrichting.

De sportinrichter zal worden gecontracteerd tijdens de VO-fase. Uitgangspunt voor de sportinrichting is de NOC-NSF norm. Tijdens de DO-fase dient het inrichtingsplan van de sportinrichter in het ontwerp van de sporthal geïntegreerd te worden.

Overig

- Ontruimingsplattegronden leveren en aanbrengen conform laatste geldende wettelijke eisen en NEN-normen;
- Ruimtenamen aanbrengen op deuren van werkkast, kleedruimtes en docentenruimte. Ruimtenamen aanbrengen middels deur bestickering conform ontwerp Sportbedrijf Deventer, alleen lettertype kan in overleg met opdrachtgever afwijken.

4.13 Trappen en hellingen

- (Aan)treden stroef en slijtvast,
- Treden met antislip randen. Trappen dienen goed te reinigen te zijn en evenals hellingen met zeer slijtvaste vloerafwerking te worden afgewerkt. Ter voorkoming van hakstrepen lopen de verticale delen van de trap terug en lopen de trapdelen in elkaar over door middel van ronde hoeken.
- Balustrades dienen goed aan bovenzijde en onderzijde reinigbaar te zijn.
- Balustrade bij de tribune dient, in verband met het zicht op het veld, geheel in gehard glas te worden uitgevoerd van voldoende dikte
- Balustrades dienen goed aan bovenzijde en onderzijde reinigbaar te zijn.
- Balustrade bij de tribune dient, in verband met het zicht op het veld, geheel in gehard glas te worden uitgevoerd van voldoende dikte
- Hekwerken en leuning in standaard kwaliteit (bij voorkeur RVS)

5 Installatietechnische voorzieningen

5.1 Ontwerplevensduur en garantietermijnen

Voor werktuigkundige- en elektrotechnische installaties geldt een minimaal garantietermijn van 5 jaar, ingaand op het moment van oplevering. Voor andere installaties geldt vanaf het moment van oplevering een minimale garantietermijn van 10 jaar.

Installaties, onderdelen en materialen dienen altijd op de door de fabrikant of leverancier voorgeschreven wijze worden toegepast en aangebracht. Storingsgevoelige onderdelen dienen eenvoudig vervangbaar zijn zonder belangrijke beïnvloeding van overige systemen. Alle onderdelen van de gebouwinstallaties dienen van een gangbaar en goed verkrijgbaar standaardtype zijn. Leveranciers dienen te garanderen dat reserveonderdelen voor een periode van 10 jaar verkrijgbaar zijn. De installaties zodanig ontwerpen dat alle onderdelen te vervangen zijn zonder andere installatie te hoeven demonteren.

5.2 Gebouwbeheersysteem (GBS)

Op basis van de uiteindelijke samenstelling van de klimaatinstallaties worden de benodigde meet- en regelinstallaties aangebracht. Deze installaties worden tot op ruimteniveau uitgelegd waardoor er sprake is van een compleet GBS.

De werktuigbouwkundige installaties worden geregeld op basis van aanwezigheid, temperatuur, CO₂ en weersomstandigheden. Bij geen gebruik van de ruimte zal de installatie naar minimale instellingen worden terug geregeld (luchthoeveelheid en temperatuur).

Het GBS dient zo ontworpen te zijn dat het aangeeft wanneer welk onderdeel onderhoud nodig heeft. De gehele regeltechnische installatie dient standalone, dus onafhankelijk van andere locaties- te functioneren.

In principe wordt per technische ruimte een regelkast aangebracht, waarin onderstations, voedingen, motorschakelingen, beveiligingen en signaleringen van de aangesloten technische installaties zijn opgenomen. Het GBS dient voorzien te worden van een optimalisatie programma. De parameters van het optimaliseringssysteem dienen alleen in te stellen te zijn door de geautoriseerde personen.

Het GBS dient minimaal de volgende functionaliteiten te bevatten;

- Het geautoriseerd inloggen volgens instelbare rechten;
- Regelen van de warmte opwekking, -distributie en -afgifte;
- Regelen de verwarming van de verschillende afgitegroepen;
- Lokale regeling van de ruimtetemperaturen per individuele ruimte;
- Sturen/ regelen van de luchtbehandelinginstallaties;
- Detecteren van geopende ramen en het hierop anticiperen;
- Het sturen/ bedienen van de warmtapwaterbereiding, tapwaterpompen en het automatisch legionella spoelsysteem;
- Weergave van de storingen betreffende de werktuigkundige en sanitaire installaties;
- Koppeling met de brandmeld- en inbraakmeldinstallaties;
- Bedienen van de verlichting en zonwering;
- Uitlezing van de omvormers van de PV-installatie;
- Verwerken elektrotechnische alarmen zoals bijvoorbeeld: MIVA toilet, overspanningsbeveiligingen, enz.;
- Energie registratie (tapwater, energie en elektrisch verbruik).

Tot het beheer behoort:

- Het in- en verstellen van de procesvariabelen zoals o.a. de gewenste temperatuur,
- Het in- en uitschakelen op basis van de in het GBS ondergebrachte klokfuncties,
- Energiebeheer door koppeling/ integratie van de energiegegevens;
- Bedrijfsurentellingen en overige beheerfuncties van de aangesloten werktuigbouwkundige- en elektrotechnische installaties;
- Grafische weergave en presentatie van de processen en daarbij behorende procesgegevens,
- Diagnose en rapportagefuncties;
- Het doormelden van storingen, (alarm)meldingen naar de interne en de externe servicedienst;
- Het beheer op afstand.

De gehele werktuigkundige installatie dient te worden opgenomen, compleet met schakel- en regelkasten, appendages, veldapparatuur en de elektrische leidingen binnen en buiten de technische ruimten.

Het centrale bedienpaneel in de beheerdersruimte dient te worden voorzien van overwerk timers.

5.2.1 Beheer op afstand

Middels webtoegang dienen geautoriseerde personen binnen en/of van buiten het sportcentrum op het GBS te kunnen inloggen en deze te kunnen uitlezen en eventueel besturen.

5.2.2 Bemetering en presentatie energie- en bedrijfsgegevens

De energiestromen van de nutsaansluitingen en aansluitingen op voorzieningen van het gebouw voor elektriciteit, water en warmte dienen op het GBS te worden geregistreerd.

Alle grote afnemers van elektrische energie zoals bijvoorbeeld een warmtepomp en regelkasten dienen te worden voorzien van verbruiksmeters en op het GBS te worden geregistreerd. Tevens dienen er warmtestroommeters in de cv-installatie te worden opgenomen welke de verbruiken binnen het gebouw registreren. De warmte hoeveelheidmetingen dienen conform de NEN-EN 1434 te worden uitgevoerd.

De presentatie, verwerkingen en opslag (monitoring) van de energiegegevens dienen te worden verwerkt op GBS-niveau. Voor bewerking kan een specifiek spreadsheetprogramma worden ingezet.

Op GBS-niveau dienen de bedrijfsuren van alle pompen, ventilatoren e.d. in verband met onderhoud te worden geregistreerd.

5.2.3 Wateroverlast

Alle technische ruimten en ruimten onder het maaiveld dienen te worden uitgevoerd met een wateroverlast detectie.

5.2.4 Toekomstbestendigheid

De nieuwe meet- en regeltechnische installatie dient zo te worden uitgevoerd dat deze toekomstbesteding is voor de lange termijn. De meet- en regeltechnische installatie dient de komende jaren te kunnen worden uitgebreid met aanverwante voorzieningen en toekomstige databronnen. Het PvE welke ziet op slimme toepassingen binnen het gebouw is in ontwikkeling, deze zal op korte termijn na worden gestuurd.

5.3 Elektrotechnische installaties

Algemeen

De elektrische installatie is zodanig ontworpen dat zij geschikt is voor het storingsvrij en doelmatig voeden, schakelen en bedienen van alle in het gebouw aanwezige elektrische apparaten en installaties. De verdeling van de elektra dient op een logische wijze te zijn opgebouwd, met voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding of aanpassing. Alle leidingen worden weggewerkt in vloeren, wanden, koven en plafonds en schakelaars en wandcontactdozen dienen als inbouw te worden uitgevoerd. In ruimtes waar gebruik wordt gemaakt van een systeemplafond, dienen armaturen hierin opgenomen te worden.

Schakel- en verdeelinrichting

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende vermogens en gelijktijdigheden.

- Verlichting: 100% van het geïnstalleerde vermogen;
- Terreinverlichting: 100% van het geïnstalleerde vermogen;
- Sportveld verlichting: 100% van het geïnstalleerde vermogen;
- Centrale apparatuur i.c.m. sportinrichting 100% van het geïnstalleerde vermogen;
- Algemene wandcontactdozen: 30% van het geïnstalleerde vermogen;
- Krachtaansluitingen: 30% van het geïnstalleerde vermogen;
- Keukenapparatuur: 70% van het geïnstalleerde vermogen;
- Computers en kantoorapparatuur: 70% van het geïnstalleerde vermogen.

Alle verdeelinrichtingen dienen voorzien te zijn van een (gekalibreerde) KWh meters met MODbus c.q. Mbus gekoppeld aan het GBS. Grootverbruikers zoals luchtbehandeling, warmtepompen e.d. dienen voorzien te zijn van eigen KWh meter en d.m.v. MODbus c.q. Mbus aangesloten op het GBS.

De voorzieningen dienen tot aan de verdeelinrichtingen een reservecapaciteit te bezitten van minimaal 25%. Ook de (hoofd)verdeelinrichting(en) dienen een reservecapaciteit te hebben van 25% en minimaal 4 vrije groepen. In de kabeltracés dienen laagspanning, ICT en beveiliging van elkaar te worden gescheiden middels compartimenten.

Voor het bepalen van het aantal groepen ten behoeve van de verdeelinrichtingen dient met de volgende uitgangspunten rekening worden gehouden:

- Verlichting en wandcontactdozen op aparte groepen;
- Lichtgroepen belasten tot maximaal 2.200 VA;
- Algemene wandcontactdoosgroepen belasten tot maximaal 2.200 VA;
- Maximaal 12 wandcontactdozen voor algemeen gebruik per groep.

De inbraakinstallatie, brandmeld- en ontruimingsinstallatie en alle tot de installatie behorende energievoorzieningen dienen via een afzonderlijke eindgroep zijn aangeduid met een rode tekstplaat (Resopal) met de tekst: 'niet uitschakelen (inbraak- of brandmeld-) installatie'.

5.3.1 Aansluitpunten en wandcontactdozen

Het aantal aansluitpunten en wandcontactdozen (WCD) is opgenomen in Bijlage 13 - Ruimteboek.

Vaste aansluitpunten dienen te worden voorzien van een werkschakelaar.

Alle wandcontactdozen zijn voorzien van ingebouwde kinderbeveiliging. Alle wandcontactdozen/netwerk aansluitingen e.d. in inbouw uitvoeren.

5.3.2 Kabel- en leidinggoten

De bekabeling van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties zullen worden aangebracht in gemeenschappelijke leidingwegen, bestaande uit

- Kabelgoten;
- Kabelladders/ladderbanen;
- Wandgoten;
- Buisleidingen;
- Mantelbuizen;
- Doorvoeringen.

De bovengenoemde leidingwegen dienen voor:

- De aanleg van voedingsleidingen;
- De leidingaanleg voor telematica (telefoon- en datacommunicatie);
- De zwakstroomaanleg voor beveiliging, informatie, signaleringen, etc.);
- De leidingaanleg voor de regeltechnische installatie:

De hoofdstructuur van de gemeenschappelijke leidingwegen bestaat voor het verticale traject uit ladderbanen en voor het horizontale uit kabelgoten. Door middel van scheidingschotten worden in aparte compartimenten voor de laagspannings-, telematica- en zwakstroominstallatie voorzien.

In de kabeltracés dient na oplevering per compartiment een overcapaciteit aanwezig te zijn conform onderstaande:

- Laagspanning 25% (verdeeld over 4 groepen);
- Beveiliging en regeltechniek 20%;
- Telefonie en data 35%.

Kabeltracés dienen relatief eenvoudig bereikbaar te zijn voor latere aanpassingen en uitbreidingen. Bij voorkeur via verkeersruimte i.v.m. bereikbaarheid zonder verstoring van de sportzaaldelen.

Alle leidingdoorvoeren (ook buisleidingen) tussen de bouwlagen en brand-/rookcompartimenten dienen, aan weerszijden, worden voorzien van een brand- en rookwerende afdichting welke voldoet aan de daarvoor gestelde normeringen.

Alle leidingdoorvoeren (ook wandgoten) dienen, aan weerszijden, worden voorzien van een geluiddichte afwerking welke voldoet aan de daarvoor gestelde normeringen.

(Invoer)mantelbuizen

Voor het invoeren van de (infrastructuur) kabels (energiebedrijf, telecom, terreininstallaties, e.d.) worden mantelbuizen aangelegd. De mantelbuizen dienen waterdicht worden afgewerkt, zodat voorkomen wordt dat water de kruipruimte/invoerput binnendringt. E.e.a. conform eisen van de betreffende nutspartijen.

5.3.3 Overspanning- en bliksembeveiligingsinstallatie

Het gebouw dient te worden voorzien van een bliksemafleiderinstallatie en overspanningsbeveiliging conform NEN-EN-IEC 62305 en de NPR1014, tenzij uit de risicoanalyse door een goedgekeurd beveiligingsbureau blijkt dat dit geen noodzaak is. Dit laatste is afhankelijk van de objecteigenschappen zoals oppervlakte, hoogte, constructie, situering en lokale inslagfrequentie.

5.3.4 PV-installatie

Om een de (B)ENG eisen te kunnen voldoen zal het sportcomplex dient worden voorzien van een zonnepanelen (PV) installatie.

De omvormers van de PV-installatie dienen uitleesbaar te zijn via het GBS en de PV-installatie dient te worden voorzien van een eigen kWh meter.

De metalendakconstructie van de PV-panelen dient verbonden te worden aan de bliksembeveiligingsinstallatie.

De PV-installatie dient opgeleverd te worden met een SCOPE12 inspectiecertificaat.

5.4 Verlichting

5.4.1 Binnenverlichting

De kunstmatige verlichting in het gebouw dient zodanig te worden aangebracht dat in elke ruimte bij elk daglichtniveau een verlichtingssituatie te realiseren is, die een optimum vormt uit het oogpunt van energiezuinigheid. De verlichting is zodanig dat een optimaal gebruik mogelijk is en dat er geen hinder door verblinding of reflectie ontstaat. De kunstverlichting is op basis van gebruik en tijd gestuurd via GBS met in combinatie met een verlichtingsbesturingsysteem (bijv. DALI of gelijkwaardig).

Ten aanzien van het type ruimte, taak of activiteit dienen de verlichtingssterkte, Unified Glare Rating (UGR) en kleurweergave-index (Ra) worden gehanteerd conform de NEN-EN 12464 (deel 1 en 2). De gelijkmatigheid (E_{min} : E_{max}) dient minimaal 0,7 te bedragen. De in NEN-EN 12464 gedefinieerde standaardverlichtingssterkte E_m dient te voldoen aan:

- Sportzaal: 500lux;
- Multifunctionele zaal: 500lux;
- EHBO- en Fysioruimte: 500lux;
- Keuken: 500lux;
- Kantine, vergaderruimtes: 500lux;
- Beheerdersruimte: 500lux;
- Kleedkamers, douches, toiletruimtes en techniekruimtes: 200lux;
- Gangen, verkeersruimten, werkkasten en bergingen: 150lux.

Alle verlichting dient uitgevoerd te worden in LED verlichting.

De verlichting in de sporthal dient niet boven de middellijn te worden gesitueerd, de lichtstroken in de lengterichting van het plafond zijn zeer hinderlijk bij bijvoorbeeld volleybal en badminton;

In het gebouw dienen afgeschermd armaturen worden toegepast. De verlichting mag niet voor verblinding zorgen (zie UGR-waardes, gesteld in hoofdstuk 6.1). De lichtkleur van de kunstverlichting is 4000Kelvin.

5.4.2 Schakeling binnenverlichting

In de beheerdersruimte komt een centraal bedienpaneel waarmee de (centrale) verlichting te bedienen is;

De verlichting in de multifunctionele zaal, kantine, de vergaderruimtes en de sporthal (per zaaldeel) dient regelbaar en dimbaar te zijn (lokaal en via het centrale bedienpaneel);

In de douche- en kleedruimten, sanitair, Fysio-, EHBO- en beheerdersruimte is de verlichting op basis van bewegingsdetectie aangebracht;

De verlichting in de verkeersruimtes worden ingeschakeld bij een inbraakmelding.

Bij het inschakelen van de inbraakmeldinstallatie zal alle verlichting middels een veegpuls worden uitgeschakeld.

5.4.3 Nood- en vluchtwegaanduidingsverlichting

In het sportcomplex dient een centrale noodverlichtingsinstallatie met centrale uitlezing te worden geplaatst. Bij netspanningsuitval dient de centrale noodverlichtingsinstallatie automatisch in werking te treden. De verlichtingseisen voor dit noodverlichtingssysteem dient te voldoen aan de NEN-EN 1838.

5.4.4 Terreinverlichting

Er dient aan de gevel oriëntatieverlichting te worden opgenomen. Tevens dient er te worden voorkomen dat er rondom de sporthal donkere hoeken ontstaan.

5.4.5 Sportveldverlichting

De huidige sportveldverlichting dient aangesloten te worden op een verdeelkast vanuit het sportcomplex.

Middels een separaat afsluitbaar bedienpaneel aan de buitenzijde van de buitensport kleedkamer deel dient de sportveldverlichting bedienbaar te worden.

De sportveldverlichting dient eveneens via het centrale bedienpaneel en het GBS bedienbaar te worden.

5.5 Beveiligingsinstallaties

5.5.1 Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

Conform bouwbesluit dient het sportcomplex te worden voorzien van een niet-automatische brandmeldinstallatie (Bouwbesluit 2012, bijlage I, 9 sportfunctie, gebruikersoppervlakte >1000m²), conform de NEN2535.

De ontruimingsinstallatie (categorie B-installatie, slow-whoop alarmgevers) kan geïntegreerd worden in de brandmeldinstallatie conform NEN2535 en NEN2575.

De brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient door een gecertificeerd branddetectiebedrijf worden ontworpen. De installatie dient te voldoen aan de voorschriften NEN 2535, NEN 2654 alsmede de richtlijn 'Een brandveilig gebouw bouwen' en 'Een brandveilig gebouw installeren' van de Nederlandse Brandweerefederatie en de voorschriften van de brandweer.

Er zal een Programma van eisen worden opgesteld, welke geaccordeerd dient te worden door het bevoegd gezag en de verzekeraar. Certificatie van de installatie is niet nodig. Brandmeldingen en storingen dienen automatisch naar een particuliere alarmcentrale (PAC) te worden doorgemeld.

De brandmeldvoorzieningen in de sporthal en de multifunctionele ruimte dienen worden voorzien van mechanische bescherming.

5.5.2 Camerabewaking

De buitenschil van het sportcomplex zal worden beveiligd middels bewakingscamera's. De beeldkwaliteit van de camera's dient van een dusdanige kwaliteit te zijn dat bij donker er alsnog scherpe beelden worden gemaakt.

De camerabeelden dienen conform de privacywetgeving te worden opgeslagen in de centrale apparatuur, opgesteld in de beheerdersruimte. De beheerdersruimtes dient daarnaast te worden voorzien van een monitor, waarmee de camerabeelden kunnen worden bekeken.

5.5.3 Inbraakmeldinstallatie

Het sportcomplex dient te worden voorzien van een inbraakmeldinstallatie. De inbraakmeldinstallatie dient minimaal opgedeeld te worden in de volgende zones:

- Sportcomplex;
- Kleedkamers buitensport.

De inbraakmeldinstallatie dient te bestaan uit:

- Bedienpanelen bij de entree – en nevenentrees;
- Bewegingssensoren langs de buitengevels in de ruimten op de begane grond;
- Flitslicht aan de buitengevel;
- Akoestisch alarm in het sportcomplex;
- Accu, zodat de installatie blijft functioneren bij spanningsuitval;
- Magneetcontacten deuren en op te openen ramen;

De inbraakmeldinstallatie dient tevens via de toegangscontrole in- en uitgeschakeld te kunnen worden.

Vanuit de inbraakcentrale dient een doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC) te kunnen gaan.

De inbraakinstallatie is gekoppeld aan het gebouwbeheersysteem (GBS) en de verlichtingsinstallatie. Zodat bij geen gebruik van het sportcomplex (inbraakinstallatie op scherp) de betreffende installaties middels een zogenaamde veegpuls uit- of in de afwezigheidsstand geschakeld kunnen worden.

Meldingen en storingsmeldingen dienen via het GBS zichtbaar te kunnen worden op het centraal bedienpaneel.

De inbraakmeldinstallatie dient opgeleverd te worden met de BORG klasse 3 certificaat en te voldoen aan alle bijbehorende eisen.

5.5.4 MIVA-signalering

Het mindervalidentoilet dient te worden voorzien van een MIVA-signalering met akoestisch alarm, met doormelding naar het centrale bedienpaneel (via het GBS) in de beheerdersruimte en de kantine.

5.5.5 Toegangscontrole

Sportbedrijf Deventer is bezig met een selectieprocedure voor een nieuw toegangscontrolesysteem. Dit op afstand te besturen toegangscontrolesysteem dient ook te worden toegepast in het sportcomplex.

Alle te beveiligen deuren dienen voorzien te worden van een hardware-voorziening op dit toegangscontrolesysteem, zo kan op afstand de toegang van verschillende gebruikers ingesteld worden.

Het toegangscontrole systeem dient daarnaast gekoppeld te worden met de inbraakinstallatie en het GBS.

5.6 Communicatie-installaties

5.6.1 Data-installatie

In het ruimteboek (bijlage 13) staan de gewenste data aansluitpunten weergegeven. Het datanetwerk dient uitgevoerd te worden in CAT 6A bekabeling. De patchkast zal worden geplaatst in technische ruimte, de kabelinfrastructuur vanaf de patchkast dient overzichtelijk, goed bereikbaar, aanpasbaar en uit te breiden te zijn.

Daarnaast wordt het gehele sportcomplex voorzien van een eigen Wi-Fi systeem. Er dient rekening te worden gehouden met aansluitpunten (tweevoudige data-aansluiting) voor een draadloos netwerk boven het plafond. Ontwerpvoorwaarde bij de projectering is een volledige dekking in het gebouw wat bij oplevering dient te worden aangetoond door middel van dekkingsmetingen.

5.6.2 Mobiele telefonie en ontvangst

In het ontwerp dient in voldoende mate geborgd te worden dat er een volledig en goed werkend telefoonsignaal is (4G, 5G) uitgangspunt is hoogst mogelijke. Er dient door de opdrachtnemer bij de afronding van het definitief ontwerp (DO) een analyse gemaakt te worden van de telefoondekking in relatie tot het gebouwontwerp.

5.6.3 Geluid- en omroepinstallatie

De volgende ruimtes dienen te worden voorzien van een geluid- en omroepinstallatie:

- Sporthal;
- Multifunctionele hal;
- Kantine;
- Beheerdersruimte.

Iedere ruimte dient voorzien te worden van volumeregeling, een omroepvoorziening en aansluitmogelijkheden voor externe bronnen.

De geluids- en omroepinstallatie dient centraal bedienbaar zijn vanuit de beheerdersruimte, voor elke ruimte afzonderlijk, maar ook voor meerdere ruimtes gelijktijdig.

In de kantine dient een centrale muziekbron te worden aangebracht voor enkel de geluidinstallatie in de kantine.

De geluid- en omroepvoorzieningen in de sportzaal en de multifunctionele ruimte dienen te worden voorzien van mechanische bescherming.

5.6.4 Multimedievoorzieningen

De benodigde multimedievoorzieningen staan aangegeven in bijlage 13 - ruimteboek.

5.7 Klimaatinstallaties

5.7.1 Luchtinstallaties

Luchtkanalen dienen ontworpen en uitgevoerd te worden conform de richtlijnen uit de ISSO-publicatie 17. De luchtbehandeling deint voldoende capaciteit te hebben om bij gelijktijdig gebruik van de verschillende ruimtes de benodigde hoeveelheid verse buitenlucht toe te voeren. De centrale luchtbehandelingsinstallatie dient te beschikken over 10% reservecapaciteit. De luchtbehandeling regelen op basis van temperatuur en CO₂.

De installatie dient te worden uitgevoerd in een onderhoudsarme uitvoering. De LBK dient zodanig te worden geplaatst dat alle secties uit te nemen zijn en dat bij storingen veilig (voldoende licht en valbeveiliging) aan de installatie kan worden gewerkt.

De luchtkanalen dienen te voldoen aan de Luka-normering (Luka klasse C voor zowel de kanalen als alle luchttechnische componenten zoals dempers, (brand)kleppen etc.).

Na installatie dient een uitgebreid meetrapport te worden overlegd aan de opdrachtgever waarin alle gemeten waarden t.o.v. de ontwerpwaarden zijn vermeld. De luchtkanalen voorzien van voldoende regelkleppen met standaardwijzing. De regelkleppen na inregeling markeren op de juiste stand conform meetrapport.

Ten behoeve van de kantinekeuken deint een separaat afzuigkanaal te worden aangebracht voor de afzuigkap.

5.7.2 Warmteopwekking

De warmteopwekking dient voldoende capaciteit te hebben om bij gelijktijdig gebruik van de ruimtes en eventueel de tapwaterinstallatie de minimale vereiste ruimtetemperaturen te kunnen garanderen. Een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 8 m/s vormen hierbij het uitgangspunt. De centrale verwarmingsinstallatie dient te beschikken over 10% reservecapaciteit.

5.7.3 Warmtedistributie en -afgifte

Het systeem voor warmtedistributie dient te worden ontworpen als Lage Temperatuur Verwarming (LTV). De aanvoertemperatuur van het verwarmingswater naar eindverbruikers als luchtbehandelingskasten, is maximaal 55°C, doch bij voorkeur lager. Alle open leidingen dienen te worden geïsoleerd. Verblijfsruimtes dienen te worden ondergebracht in een aparte groep, zodat de temperatuur per ruimte eenvoudig, doch beperkt (plus en min 2°C) regelbaar is. Alle instellingen via het GBS realiseerbaar, opnemers in kleed- en wasruimtes "blind" uitvoeren en onderbrengen in vandaalbestendige behuizing (metalen draadkorf).

Voor opnemers van de klimaatregeling dient voldoende luchtstroom gewaarborgd te zijn voor een juiste meting. De hoogte van de opnemers is op 2,2 meter in de sporthal.

De warmteafgifteonderdelen dienen zoveel mogelijk onderhoudsvrij, goed reinigbaar en robuust uitgevoerd te worden. Waarbij de voorkeur uitgaat naar vloerverwarming als basis verwarming.

Eventueel leidingwerk in de sportzaal en de multifunctionele ruimte dient dusdanig robuust te worden aangelegd, dat deze niet kunnen beschadigen of een obstakel vormen.

5.8 Waterinstallaties

Het ontwerp van de installatie dient te voldoen aan de NEN1006 Algemene voorschriften voor drinkwaterinstallaties, Vewin bladen, Drinkwaterwet (o.a. BRL6010) en Brandbeveiligingsinstallatie (NVBR). De koud en warm tapwaterinstallatie dient aangelegd te worden volgens ISSO 55.1 en te zijn voorzien van een KIWA verklaring waarin onder andere staat aangegeven dat de installatie legionellaveilig is. De waterinstallatie dient dusdanig te worden ontworpen dat de beheersmaatregelen t.b.v. legionella preventie automatisch worden uitgevoerd. Het automatische legionellabeheerssysteem dient gekoppeld te worden aan het GBS en voorzien te zijn van temperatuur- en spoelregistratie.

Er dient in een thermische spoelmogelijkheid te worden voorzien. Het tapwater distributiesysteem wordt uitgevoerd in koper. Alle leidingen naar toestellen uit te voeren als inbouw, met uitzondering van leidingen in technische ruimten. Leidingen en appendages die worden weggewerkt in verlaagde plafonds, schachten en kruipruimtes dienen blijvend toegankelijk te zijn middels uitneembare panelen, deuren en vloerluiken. Sanitaire groepen dienen afzonderlijk afsluitbaar te zijn.

De voordruk op de tappunten dient tenminste 100 kPa en ten hoogste 250 kPa te bedragen. De voordruk dient indien nodig met een hydrofoorinstallatie te worden geregeld. De installatie dient zo te worden ontworpen dat fluctuaties in druk in het leidingnet beperkt blijven en geen invloed hebben op de temperatuur van warmwater tappunten (bijvoorbeeld douchemengkranen). Alle kranen en douches dienen voorzien worden van volumebegrenzers om duurzaam gebruik te bevorderen.

5.8.1 Koudtapwaterinstallatie

In het ruimteboek (bijlage 13) staan de gewenste koudwatertappunten weergegeven.

Nabij de drinkwatermeter van het drinkwaterbedrijf bij binnenkomst in het sportcomplex dient een temperatuur- en drukopnemer te worden geplaatst en te worden geregistreerd door het automatische legionellabeheerssysteem.

Aan het einde van een koudwaterstreng dient een veelvuldig gebruikt toilet te zitten en alle koudwatertappunten dienen stromend te worden aangesloten.

De koudwaterleidingen dienen dampdicht geïsoleerd te worden en in hoofdlijnen gemonteerd te worden in de kruipruimte.

Aan de buitengevel dient een vorst- en vandalismebestendige buitenaansluiting te worden gemaakt die afgesloten kan worden zodat onbevoegden er geen gebruik van kunnen maken.

5.8.2 Warmtapwaterinstallatie

In het ruimteboek (bijlage 13) staan de gewenste warmwatertappunten weergegeven.

Onderzocht dient te worden of de warmwaterinstallatie het beste uitgevoerd kan worden als een circulatieleiding of middels decentrale warmwateropwekking.

Bij een circulatieleidingnet dient de warmwatertemperatuur in de aanvoer- en recirculatieleiding te worden gemeten en te worden geregistreerd door het automatische legionellabeheerssysteem.

De warmwater(circulatie)leidingen dienen thermisch geïsoleerd te worden, warmwater uittapleidingen dienen niet geïsoleerd te worden.

Waar warm tapwater wordt toegepast dient de watertemperatuur begrensd te worden op 38°C. De warmwatercapaciteit voor de doucheruimtes is minimaal 6 liter warmwater per persoon per minuut gedurende 5 minuten. De douches dienen voorzien te worden van drukknoppen. Alle kranen en douches zijn voorzien van volumebegrenzers om duurzaam gebruik te bevorderen.

5.8.3 Blusinstallatie

Er dienen voldoende brandslanghaspels te worden geprojecteerd in het gebouw en aangesloten op het drinkwaternet. De voordruk op de brandslanghaspels dient tenminste 150 kPa te bedragen. De brandslanghaspels dienen vanaf de watermeter op een aparte groep te worden aangesloten en te worden voorzien van de vereiste beveiligingsinstallatie. De brandslanghaspels worden in inbouwkasten geplaatst.

5.9 Riolering

De riolering dient voldoende capaciteit te hebben om een probleemloze lozing gedurende lange tijd te kunnen garanderen. De riolering voldoet aan NEN 3215 en NTR 3216.

Om de gevolgen van verstoppingen zoveel als mogelijk te beperken, dienen er voldoende goed toegankelijke ontstoppingsstukken te worden opgenomen. Onderhoud aan het leidingstelsel dient eenvoudig plaats te kunnen vinden, zonder overlast voor gebruikers.

De riolering dient middels een gescheiden systeem aangesloten te worden op het gemeentelijk riool.

Op basis van de exacte indeling van de kantinekeuken dient er bepaald te worden of er een vetvangput benodigd is.

5.10 Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat zich verzamelt op de daken en terreinen van het gebouw, dient op gecontroleerde wijze afgevoerd te worden (op een infiltratiesysteem), zonder daarbij hinder te veroorzaken.

Uitgangspunt voor de infiltratie is minimaal 20mm van het verharde oppervlak (gebouw + terrein).

Hiervoor is het noodzakelijk dat de HWA aan een door opdrachtgever nader te bepalen zijde van het gebouw uit komt en wordt aangesloten op de waterinfiltratie.

Levering en aanleg van het infiltratiesysteem behoort niet tot het werk van de opdrachtnemer.

Beleid van de gemeente Deventer is dat er geen PVC gebruikt wordt, maar PP (tenzij er geen alternatief is).

Bij toepassing van hemelwaterafvoeren aan de gevel, dienen deze niet beklimbaar te worden uitgevoerd en tot aan het dak in roestvrij- of verzinktstaal uitgevoerd. Bij het toepassen van inwendige HWA-buizen dient aandacht te worden besteed aan eventueel geluidsoverlast.

De hemelwaterafvoeren dienen voorzien te worden van ontlastvoorzieningen en bladscheiders.

Om geluidsoverlast en condensvorming te voorkomen dient dampdichte loodplaatisolatie te worden aangebracht om de hemelwaterafvoeren in leidingschachten en verlaagde plafonds.

Bij het toepassen van dakgoten dient rekening te worden gehouden met onderhoudsarm materiaal, robuust met een lange levensduur, geen PVC maar verzinktstaal. De goten dienen goed bereikbaar te zijn voor inspectie en onderhoud. De aanwezige noodoverstorten dienen op een zichtbare plek te

worden opgenomen. De hemelwaterafvoer dient onder meer te voldoen aan de NEN 3215 en NTR 3216.

6 Bouwfysica

6.1 Visueel comfort

Zonreflecties

Het gebouw mag geen hinderlijke zonreflecties veroorzaken naar zijn omgeving of naar andere delen van het gebouw. Het gebouw dient daarnaast zo te zijn gesitueerd en ontworpen dat tevens hinderlijke zonreflecties door andere gebouwen of bijvoorbeeld wateroppervlakken worden vermeden.

De reflectiefactor van de buitenzijde van de beglazing (LR_{bu}) is hiertoe gebonden aan een maximum: $LR_{bu} < 0,15$. Deze eis geldt eveneens voor andere soorten gevelbekleding. Doel van de eis is om spiegelende reflectie te voorkomen. Diffuse reflectie zal minder snel tot overlast leiden.

Daglichttoetreding

De ruimtes waarvoor in onderstaande opsomming een eis is opgenomen een equivalente daglichtoppervlakte, conform richtlijn NEN 2057. De sporthal dient te zijn voorzien van een voorziening voor daglichttoetreding van voldoende grootte, conform de eisen van de KVLO.

In de volgende ruimtes dient minimaal daglichttoetreding te worden aangebracht:

- Sporthal en Multifunctionele ruimte (5% daglichtoppervlak);
- EHBO- en Fysioruimte;
- Kantine en Vergaderruimtes;
- Beheerdersruimte;
- (Neven)entree;
- Verkeersruimtes.

Daglichttoetreding welke hinderlijke reflecties, lichtstrepen of verblinding kan veroorzaken is niet toegestaan. Daar waar daglichtopeningen en toetredingen worden toegepast, waarbij niet aan bovenstaande kan worden voldaan, dient in ieder geval het daglicht volledig te kunnen worden geweerd. De mate van verblinding wordt uitgedrukt in de UGR-waarde (Unified Glare Rating). UGR-waarde dienen als volgt te zijn:

- Sportzaal en Multifunctionele zaal: ≤ 19 ;
- EHBO- en Fysioruimte: ≤ 19 ;
- Keuken: ≤ 22 ;
- Kantine, vergaderruimtes: ≤ 19 ;
- Beheerdersruimte: ≤ 19 ;
- Kleedkamers, douches, toiletruimtes en techniek ruimtes: ≤ 25 ;
- Verkeersruimten, gangen, werkkasten en bergingen: ≤ 25 .

In verband met de beperking van de hoeveelheid kunstlicht dienen de reflectiefactoren van de dichte scheidingsvlakken van de ruimte minimaal te voldoen aan: wanden ≥ 0.5 , vloeren ≥ 0.1 en plafonds ≥ 0.7 .

Uitzicht

Het daglichtoppervlak dient zo samengesteld te zijn dat gebruikers zicht op buiten hebben. Vanuit de sporthal dient, voor zover mogelijk, uitzicht naar de omgeving te worden geboden. Bij het ontwerp van de sporthal dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met elementen die de kwaliteit van het uitzicht bepalen, dit zijn:

- De afstand tot de bebouwing waarop wordt uitgekeken;
- Het waarnemen van de lucht;

- Het waarnemen van beweging van mensen en verkeer;
- Het waarnemen van natuurlijke elementen (groen);
- Privacy.

6.2 Lucht

Te openen ramen

Ten behoeve van de individuele beïnvloeding van het binnenklimaat worden te openen ramen opgenomen in het ontwerp van de sporthal. Deze dienen gelijktijdig met de zonwering gebruikt te kunnen worden. De te openen delen hebben een kierstand met meerdere fixeerstanden of zijn traploos instelbaar. Te openen ramen dienen gekoppelde te zijn aan het GBS, zodat de klimaatinstallatie hierop anticipeert. Om het risico op tocht te beperken dient 30% van de te openen delen boven de 1,8 meter te zijn gesitueerd. De spuicapaciteit dient per ruimte conform de NEN 1087 te worden bepaald.

Drukhiërarchie

Lucht- en geurverontreinigingen, voornamelijk voorkomend in sanitaire ruimten en de kantine keuken, mogen zich niet in het gebouw verspreiden. In deze ruimtes dient onderdruk te heersen ten opzichte van de omliggende ruimten. Vanuit deze ruimtes mag er geen overstort van lucht plaatsvinden naar andere ruimten.

Luchtverversing

De voorzieningen voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van binnenlucht dienen te voldoen aan NEN1087 en NPR1088. Recirculatie is gedurende gebruikstijd voor verblijfsruimten niet toegestaan. De ventilatie-effectiviteit bedraagt minimaal 0,80. De ventilatie in de sporthal is gebaseerd op de eisen vanuit NOC-NSF en KVLO. De ventilatiehoeveelheid van overige ruimtes wordt gebaseerd op de eisen conform het Bouwbesluit. In bijlage 13 - Ruimteboek is de maximaal aan te houden bezetting per ruimte weergegeven, alsmede het minimaal vereiste ventilatiedebiet. De sporthal dient te worden voorzien van CO₂-meting, zodat aansturing van de luchthoeveelheden op basis van bezetting wordt aangestuurd.

De toevoer van verse lucht via het ventilatiesysteem dient rechtstreeks van buiten te komen. Omdat in veel ruimtes wordt geventileerd op basis van CO₂ (en daarmee op aanwezigheid), wordt voor het bepalen van de centrale ventilatiecapaciteit rekening gehouden met een gelijktijdigheid. Voor de bepaling van de centrale luchtbehandelingscapaciteit wordt voor iedere CO₂-gestuurde ruimte een gelijktijdigheid van 75% aangehouden. Indien een ruimte niet in gebruik is, wordt met de minimale luchtverversing (25%) van die ruimte geventileerd.

Luchtsnelheid

Om hinderlijke luchtstromingsverschijnselen te voorkomen dient een maximale luchtsnelheid in bepaalde ruimtes te worden aangehouden. Conform de KLVO-eisen dient dit in de sportzaal en de multifunctionele zaal lager te zijn dan 0,2m/s.

Luchtdichtheid

In verband met energiebesparing dient de luchtdichtheid ($q_{v,10,car}$) van de gehele gevel met gesloten gevelopeningen ten hoogste 0,2 dm³/s per vierkante meter te bedragen. De opdrachtnemer dient een luchtdoorlatendheidsmeting conform NEN2686 uit te voeren dat aantoont dat de luchtdichtheid van de gebouwschil voldoet aan de ontwerpcriteria. De te meten situaties worden door de opdrachtgever bepaald. Het uitvoeren van een tweetal situaties wordt als voldoende geacht. Voorafgaande aan de metingen dient door de opdrachtnemer een meetplan ter beoordeling te worden aangeleverd.

Luchtfiltering

De vereiste filterklassen van de ventilatielucht wordt vastgesteld conform NEN-EN 13779 (zie tabel 6.1). Hierbij dient te worden bepaald welke ODA-klasse voor de ventilatielucht van toepassing is (ODA= Outdoor Air Quality). Als minimumniveau voor de binnenlucht wordt IDA 3 gehanteerd (IDA= Indoor Air Quality), tenzij uit de genoemde norm blijkt dat een hogere filterklasse is vereist.

De luchtfILTERklassen die in NEN-EN 13779 worden onderscheiden hangen samen met de Europese luchtfILTERklassen. Hierbij komen filterklassen EU1 t/m EU4 overeen met de klassen G1 t/m G4 (groffilters) uit de genoemde norm, terwijl de filterklassen EU5 t/m EU9 overeenstemmen met klassen F5 t/m F9 (fijnfilters).

Tabel 6.1 - Vereisten

	IDA 1 hoog	IDA 2 medium	IDA 3	IDA 4 laag
ODA 1 (schone lucht)	F9	F8	F7	F5
ODA 2 (verontreinigd met stof)	F7 + F9	F6 + F8	F5 + F7	G5 + F6
ODA 3 (verontreinigd met stof en gassen)	F6 + GF + F9	F6 + GF + F9	F5 + F7	F5 + F6

Luchtfilters op een gemakkelijk bereikbare plaats positioneren voor eenvoudige onderhoudshandeling bij vervangen of controle.

6.3 Vocht

Condensatie op onderdelen van gebouwinstallaties mag niet in zodanige mate optreden dat door cumulatie van vocht overlast, schade of een nadelige beïnvloeding van de gezondheid kan ontstaan. Door voldoende ventilatie toe te passen in douche- en kleedruimten dient schimmelvorming te worden tegengegaan.

In de kleedkamers met douche voorziening dient ook de relatieve luchtvochtigheid gemeten te worden via het GBS. De afzuiging dient hierop te worden geregeld. De ventilatie mag pas uit na kloktijd als de relatieve luchtvochtigheid beneden vooraf ingestelde waarde is.

6.4 Thermische behaaglijkheid

Ten gevolge van zoninstraling, aanwezigheid van personen, interne warmteontwikkeling van installaties en de regelingen mag de behaaglijkheidsgrens niet ontoelaatbaar onder- of overschreden worden. De thermische behaaglijkheid in de ruimten en in de sporthal dient te voldoen aan de NEN-EN-ISO 7730. Dit is de bepaling van de PMV en PPD-waarde voor kantoren klasse B (standaard comfort).

Het bereik van de leefzone is als volgt omschreven:

- Hoogte 1,80 meter (in de sporthal 2,2 meter);
- 0,5 meter vanaf de gevel;
- 0,3 meter uit de binnenwanden.

In de komende opsomming zijn de behaaglijkheidsgrenswaarden conform het PMV-model klasse B en de maximale grenswaarden van de temperatuur per ruimte omschreven. De temperatuur mag bij gebruik nooit lager zijn dan de minimumtemperatuur of hoger zijn dan de maximum temperatuur. De temperatuur in de winterperiode dient 95% van de gebruikstijd boven de ondergrens comfortgebied te

liggen. In de zomerperiode mag maximaal 5% van de gebruikstijd de bovengrens comfortgebied worden overschreden. Buiten gebruikstijden mag de temperatuur uiteenlopen tussen de 15°C en 30°C.

Overzicht behaaglijkheidsgrenswaarden:

- Sportzaal: (min. 18°C winter (W) / 20°C zomer (Z) en max. 21°C W / 25°C Z);
- Multifunctionele zaal (min. 18°C winter (W) / 20°C zomer (Z) en max. 21°C W / 25°C Z);
- EHBO- en Fysioruimte: (min. 20°C en max. 25°C);
- Keuken: (min. 20°C en max. 27°C);
- Kantine, vergaderruimtes: (min. 20°C en max. 25°C);
- Beheerdersruimte: (min. 20°C en max. 25°C);
- Kleedkamers (min. 20°C en max. 27°C);
- Douches (min. 21°C en max. 27°C);
- Toiletruimtes en techniek ruimtes: ≤ 25 ;
- Verkeersruimten, gangen, werkkasten en bergingen: (min. 20°C en max. 27°C).

Ten behoeve van de individuele beïnvloeding van de verwarming dient de temperatuur per verblijfsruimte regelbaar te zijn. Het gebouw is zodanig ontworpen dat een natuurlijke trek van lucht (dus verversing/verkoeling) wordt bevorderd. Alle instellingen zijn door de gebruiker op touchscreen te bedienen. Met behulp van een temperatuur-overschrijdingsberekeningen dient vooraf aangetoond te worden dat aan de hierboven geformuleerde eisen met betrekking tot thermische behaaglijkheid wordt voldaan.

6.5 Akoestiek en trillingen

Geluid van installaties

De eisen van het achtergrondgeluidsniveau ten gevolge van installaties (L_{IA}) zijn in onderstaande opsomming omschreven. Dit geldt zowel voor interne geluidsbronnen als voor de technische installaties. Het karakteristieke installatiegeluidsniveau dient conform NEN5077 te worden bepaald.

- Sporthal en Multifunctionele ruimte 40dB(A);
- EHBO- en Fysioruimte 35dB(A);
- Kantine en Vergaderruimtes 35dB(A);
- Beheerdersruimte 35dB(A);
- Kleedkamers, douches, toiletruimtes en techniek ruimtes: 45dB(A);
- Verkeersruimtes, gangen, werkkasten en bergingen: 45dB(A).

Geluidsuitstraling naar omgeving

Het geluidniveau op de omliggende bebouwing (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen) ten gevolge van het inrichtingsgeluid (gebruik en installaties) dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Het te verwachten geluidniveau ten gevolge van het gebruik dient te worden afgestemd met de gebruikers.

Ruimteakoestiek

De akoestische kwaliteit van de sportzaal dient tenminste te voldoen aan de volgende punten:

- In de sportzaal is door de keuze van absorberende inrichtingsmaterialen nagalm tegengegaan;
- De vereiste maximale nagalmtijd staat in de komende opsomming per ruimte weergegeven;
- De testmethode om dit aan te tonen is: ISO 3382, NEN 5077 en IEC 60268-16;
- Voor de akoestiek in de sportzaal en multifunctionele zaal dienen te worden uitgegaan van de norm NOCNSF-US1-BF1 'Nagalmtijd en achtergrondgeluidsniveau' en de KVLO eisen;
- De gemiddelde absorptiecoëfficiënt (α) van de sportruimte dient ten minste 0,25 te zijn;

- De norm voor de nagalmtijd per frequentieband is: $T_{gem.}: T_{max}/fb \geq 0,7$. Deze norm geldt voor alle categorieën;
- De isolatie-index voor contactgeluid tussen een ruimte voor beweging en andere verblijfsruimtes is ten minste $0,4 \text{ dm}^3/\text{s}$ per vierkante meter.

Nagalmtijd:

- Sporthal en Multifunctionele ruimte $\leq 1 \text{ sec.}$;
- EHBO- en Fysioruimte $\leq 1 \text{ sec.}$;
- Kantine en Vergaderruimtes $\leq 0,6 \text{ sec.}$;
- Beheerdersruimte $\leq 0,6 \text{ sec.}$;
- Kleedkamers: $\leq 0,8 \text{ sec.}$;
- Douches, toiletruimtes: $\leq 1,5 \text{ sec.}$

De nagalmtijd per frequentieband (T_{max}/fb) is het rekenkundig gemiddelde van alle meetresultaten bij alle bron- en microfoonposities per frequentieband, het betreft de frequentiebanden 125, 250, 500, 1000, 2000 en 4000 Hz. De opdrachtnemer dient via een nagalmtijdberekening aan te tonen aan de opdrachtgever dat aan de eisen uit de ruimtetabel wordt voldaan. In de opleveringsfase wordt de nagalmtijd middels representatieve metingen door de opdrachtnemer getoetst aan de vastgestelde prestatie-eisen. De metingen van deze ruimten dienen plaats te vinden volgens de testmethode ISA-N/A1.1.

Trillingen

Ter voorkoming van hinder door trillingen als gevolg van gebouwinstallaties, gebruikersinstallaties of overige activiteiten binnen het gebouw mag de trilling-sterkte, gemeten en bepaald conform SBR-richtlijn B trillingen, de eis niet overschrijden. De trilling-sterkte dient te voldoen aan één van de volgende criteria:

- V_{max} werkelijk $\leq V_{max\downarrow}(A1)$;
- V_{max} werkelijk $\leq V_{max\uparrow}(A2)$ en V_{per} werkelijk $\leq V_{per}$ streef (A3).

Voor incidenteel voorkomende trillingen geldt dat V_{max} niet meer dan 8 mag bedragen.

Tijdens heiwerk en andere bouwwerkzaamheden dient te worden voldaan aan de SBR-richtlijn A



INHOUDSOPGAVE

	5. Advies en onderzoeksvragen vervolg	41
1. Inleiding		8
1.1.	Situatieschets	8
1.2.	Vraagstelling	9
1.3.	Werkwijze	10
1.4.	Leeswijzer	10
2. Overzicht stakeholders		11
2.1.	Overzicht interviews	11
2.2.	Beschrijving sportvoorzieningen Bathmen en diens gebruikers	12
3. Verdieping Adviesrapportage		14
3.1.	Verdieping inhoud	15
3.2.	Verdieping locatiekeuze	17
3.3.	Verdieping ruimtebehoefte	21
3.4.	Verdieping financiën	26
4. Scenario's		30
4.1.	Hoofd- en subscenario's	30
4.2.	Uitwerking scenario's	31
4.3.	Multicriteria analyse	40

MANAGEMENTSAMENVATTING

Aanleiding en vraagstelling

In februari 2020 heeft het Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen (ook wel Initiatiefgroep) het door hun opgestelde Adviesrapport aan de gemeente Deventer gepresenteerd. Het Dorpsinitiatief heeft onderzoek gedaan naar de sport- en beweegbehoefte in het dorp en welke toekomstbestendige mogelijkheden er zijn voor het centraliseren van binnen- en buitensport (als onderdeel van het lokaal sportbeleid van de gemeente Deventer). Dit initiatief past bij de gemeentelijke visie op maatschappelijke voorzieningen en activiteiten in een kern als Bathmen.

De gemeente wil vóór definitieve toewijzing van middelen eerst een gedegen haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de haalbaarheid van de sportvoorziening zoals door de Initiatiefgroep is voorgesteld.

Door middel van voorliggende Quick Scan (uitgevoerd door M3V en fase 1 van het totale haalbaarheidsonderzoek) is het onderzoek van de Initiatiefgroep op zijn inhoudelijke waarde beoordeeld. Tevens is een advies opgesteld voor fase 2 van het totale haalbaarheidsonderzoek met een voorstel voor de daarin definitief te onderzoeken varianten, daarbij aan de orde zijnde specifieke onderzoeksvragen, inclusief inzicht in lokaal draagvlak voor alle varianten.

Het Adviesrapport van de Initiatiefgroep zelf geeft zowel qua inhoud als uitvoering (zoals methode van onderzoek) een beeld van een volledige en professionele aanpak en uitwerking. Ook de wijze waarop belanghebbenden en bewoners zijn betrokken, ziet er gedegen uit. Zoals eerder aangegeven zijn de aan het Adviesrapport ten grondslag liggende ambities van de kern Bathmen helder verwoord. Deze zijn voor ons dan ook onverkort

uitgangspunt geweest voor onze analyse, verdieping van thema's en invulling van alternatieve scenario's.

In deze rapportage worden wat betreft het Adviesrapport alleen die thema's daarin behandeld waarvoor de verificatie aanleiding geeft daar onze nadere reflectie te geven:

- Inhoud
- Ruimtebehoefte
- Locatie
- Financiën
- Beheer en exploitatie

Op basis van de reflecties en gesprekken met de gemeente zijn meerdere scenario's en subscenario's opgesteld en onderzocht.

De drie onderzochte hoofdscenario's zijn:

1. Concentratie van de functies op locatie ABS Voetbal;
2. Concentratie van de functies op locatie Park Bathmen;
3. De hybride oplossing: verdeling van functies over beide locaties:
 - a. ABS Voetbal: centrale plek voor de verenigingssport, bewegingsonderwijs (binnen en buiten) en bij die locatie passende dorpsactiviteiten.
 - b. Park Bathmen: centrale plek voor de 'individuele' sport (vereniging en individueel), alsmede individuele outdoor sporten (boot camp e.d.) en overige bij die locatie passende dorpsactiviteiten

Financieel komen de investeringskosten van deze scenario's in vergelijking met de in de kadernota reeds begrote investering uit op:

Overzicht investeringsbedragen en autonome variant van de gemeente Deventer (een op een vervanging van De Uutvlog).

Alle bedragen zijn inclusief BTW.

	A. Vervanging Uutvlog	B. + Vervanging Gymzaal	C. + Vervanging ABS Voetbal	D. + Vervanging tenniscubb
Autonoom	€ 6.705.601			
Scenario 1	€ 8.720.715	€ 9.501.851	€ 11.486.414	
Scenario 2*	€ 8.421.919	€ 9.501.851		€ 9.850.342
Scenario 3*		€ 8.904.260		€ 8.702.260

* Locatie Park Bathmen, vergt nadere uitwerking tbv investering (opties zijn opkopen Park Bathmen, investeringssubsidie, exploitatievergoeding)

Uit een multi criteria analyse komen vervolgens de scenario's 1 (locatie ABS voetbal) en 3 (hybride invulling, combinatie locatie ABS voetbal en Park Bathmen) als meest perspectiefrijk naar voren voor een toekomstbestendige ontwikkeling conform de ambities van de Initiatiefgroep zoals in hun Adviesrapport verwoord.

Vanuit de Initiatiefgroep blijft het meeste draagvlak bestaan voor scenario 1 (hun voorkeursscenario), maar geven zij aan op basis van goede argumenten uit nader vervolgonderzoek open te staan voor verandering van mening, dan wel ook scenario 3 te kunnen accepteren.

Binnen beide scenario's zijn subscenario's benoemd:

- Bij scenario 1 betrekking hebbend op het in meer of mindere mate nu reeds uitbreiden met extra bij de ambities passende faciliteiten.
- Bij scenario 3 betrekking hebbend op wel/niet daar opnemen van multifunctionele zaal en wel/niet integreren beide tennisverenigingen

Ons advies is om deze twee scenario's in fase 2 (definitieve haalbaarheidsonderzoek) op basis van navolgende onderzoeksvragen te verdiepen en vervolgens een definitieve keuze te maken.

Onderzoeksvragen voor de fase 2

Generiek

Generieke aanbevelingen (onafhankelijk van de te kiezen scenario's voor uitwerking)

1. Stel per (sub-)scenario het te ontwikkelen ruimtelijke programma op. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn:
 - a. Ga met alle verenigingen in Bathmen in gesprek. Informeer ze over het proces en bevroeg hen op hun identiteit, cultuur, activiteiten en (groei-)verwachting, wensen en behoeften. Vraag om reflectie op de scenario's in kansen en risico's.
 - b. Onderzoek met de stakeholders de kansen voor synergie tussen de verschillende verenigingen, in het bijzonder het wel/ niet delen van een kantine voor de binnen- en buitensport. Wat zijn de randvoorwaarden en mogelijkheden om dit succesvol bij elkaar te brengen?
 - c. Breng de vereiste trainings- en wedstrijdactiviteiten volledig met de verenigingen in beeld en vertaal deze naar bezettingsschema's uitgaande van de beschikbaarheid van een grote zaalruimte of twee kleinere zaalruimtes (neerlaatbare scheidingswand).
 - d. Bezoek met de toekomstige gebruikers (eventueel) één of twee sportvoorzieningen ter inspiratie voor efficiency in ruimtegebruik en het maximaal benutten van de sportvoorziening.

2. Werk de financiën (investeringslasten incl. gebouw gebonden exploitatielasten) per scenario uit door een gespecialiseerde bouwkosten deskundige, waarbij er onderscheid wordt gemaakt voor een BENG (wettelijk) en een ENG (ambitie)-gebouw. Ook de bijkomende kosten dienen nader uitgewerkt te worden.
3. Breng de mogelijke investeringssubsidies in kaart, inclusief de voorwaarden en de kansrijkheid van toekenning.
4. Werk per scenario een gedegen exploitatiebegroting uit, breng per scenario het verschil met het referentiescenario in beeld (nader te bepalen: huidige situatie of nulscenario gemeente). Kapitaliseer de verschillen (netto contante waarde) en bereken de daaruit per scenario volgende mogelijke dekking van de investeringslasten.
5. Werk per scenario de ruimtebehoefte parkeren uit, breng per scenario het verschil (in ruimte en kosten) met het referentiescenario in beeld.
6. Werk de (woon-)ontwikkelprogramma's en bijbehorende opbrengsten van herontwikkeling van eventueel vrijkomende locaties uit.
7. Onderzoek de mate van zelfwerkzaamheid die de Bathmenaren willen doen en wat de opbrengsten hiervoor zijn. Breng daarbij ook de eventuele consequenties voor (beperkingen) op garanties van daadwerkelijke inzet in kaart en werk uit op welke wijze dit beheerst kan worden.
8. Zorg voor een compleet overzicht wat betreft de verwachte investeringen, inclusief afboeken boekwaarden, verplaatsen/ herinrichten sportvelden, parkeren etc.
9. Werk de verschillende modellen uit voor beheer en exploitatie. Wie doet wat, wie is verantwoordelijk voor welk deel, onder welke voorwaarden?
10. Bepaal per (sub-)scenario in hoeverre deze bijdraagt aan het sportbeleid en de ambities zoals door de Initiatiefgroep verwoord, alsmede in welke

mate de optie kan rekenen op draagvlak (per stakeholder in beeld te brengen).

Specifieke extra onderzoeksvragen scenario 3

11. Identiteit (draagvlak): Cultuurverschil tussen een vrijwilligersvereniging en een commerciële exploitant. Is er ruimte en zo ja welke en hoe dit vorm te geven om als vereniging de eigen sociale activiteiten op de gewenste wijze in een passende context te organiseren?
12. Continuïteit (garantie op): Wat betreft beschikbaarheid van de voorzieningen biedt de gemeente continuïteit. Hoe zit dat voor de vereniging in het geval de commerciële exploitant failliet gaat?
13. Kosten: De verenigingssport maakt nu afspraken met de gemeente op basis van maatschappelijke tarieven en zijn bij een commerciële partner overgeleverd aan diens prijzen en prijsstijgingen. Zijn acceptabele prijzen en prijsstijgingen te borgen in langjarige afspraken met een commerciële ondernemer?
14. Hoe (in samenwerking) met een commerciële ondernemer tot de (op die voorzieningen daar geënte) beoogde bruisende plek voor beweging en ontmoeting voor de inwoners van Bathmen te komen?
15. Werk de opties uit voor de investeringslasten (commercieel versus maatschappelijk) bij integratie van de multifunctionele zaal.
16. Idem 11 als het gaat om de integratie van de tennisclub.
17. In verlengde van vraag 13: Is het mogelijk clubgebouw (tennis) en outdoor tennisbanen te bundelen in een aparte verenigingsvoorziening (los van het commerciële deel).

HOOFDRAPPORT

1. INLEIDING

1.1. SITUATIESCHETS

Bathmen is een kleine kern (5.822 inwoners d.d. 2020) met een hechte en betrokken gemeenschap. De bewoners hebben zich op meerdere manieren georganiseerd in werkgroepen Deze werkgroep gaan op gestructureerde wijze aan de slag met stakeholders zoals de gemeente Deventer, lokale verenigingen en/of belangengroepen om met elkaar hun doelen te verwezenlijken. Zo nemen zijn de regie om met elkaar sturing te geven aan de ontwikkeling van hun dorp. Dit hebben zij vastgelegd in 'Dorpsvisie Bathmen – *samen maken we de toekomst!*' als overkoepelde visie/ kader.

Onder de Dorpsvisie zijn er verschillende hoofdthema's uitgewerkt: wonen voor iedereen, sport, bereikbaarheid, inrichting omgeving, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het dorp zoekt nadrukkelijk de dialoog met de gemeente, gebaseerd op wederzijds vertrouwen.

In februari 2020 heeft het Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen (ook wel Initiatiefgroep) het door hun opgestelde Adviesrapport aan de gemeente Deventer gepresenteerd. Het Dorpsinitiatief heeft onderzoek gedaan naar de sport- en beweegbehoefte in het dorp en welke toekomstbestendige mogelijkheden er zijn voor het centraliseren van binnen- en buitensport (als onderdeel van het lokaal sportbeleid van de gemeente Deventer).

Het uitgangspunt van hun onderzoek is dat nieuwbouw van de verouderde sporthal en herinrichting van het sportpark een belangrijke impuls kan geven

aan vitaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en toegankelijkheid van de kern Bathmen.

Een ambitie van de dorpsbewoners en ingebracht via de Initiatiefgroep, maar die inhoudelijk ook kan rekenen op een breed draagvlak bij de gemeente Deventer. Een ambitie die bepalend is voor de opzet van die nieuwbouw, die dus meer inhoud dan alleen het vervangen van de bestaande sporthal. De daarvoor benodigde opzet en extra voorzieningen zijn in het Adviesrapport van de Initiatiefgroep op heldere wijze verwoord. Daarnaast heeft in september 2020 Palazzo Architecten op basis van het advies van het Dorpsinitiatief een verkennende ontwerpstudie gemaakt voor de beoogde sportvoorziening van het Dorpsinitiatief.

In september 2020 is ook het concept beleidskader 'Samen sporten maakt sterk 2020-2030' vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het beleidskader is de basis van het Sportbeleid. Doel van dit sportbeleid is te komen tot een beleid waarmee de gemeente sporten en bewegen voor alle leeftijden stimuleert en een gemeentelijk gedragen beleid gaat zorgen voor een gelijke behandeling van alle sportverenigingen in Deventer. Naar verwachting wordt het Sportbeleid in het 2^e kwartaal 2021 definitief wordt gemaakt. Sporten is ook als middel – bewegen - opgenomen in het Gezondheidsbeleid van de gemeente Deventer.

Kortom: Zowel vanuit gemeentelijk perspectief als vanuit het dorp is dit het momentum om stappen te ondernemen tot een toekomstbestendige sportvoorziening.

1.2. VRAAGSTELLING

In de eerste kwartaalrapportage 2020/ kaderbrief 2020 heeft de gemeente de vernieuwing van De Uutvlog aangemerkt als prioriteit en autonome ontwikkeling waarvoor middelen moeten worden vrijgemaakt. In de kaderbrief is hiervoor een bedrag van €7,2¹ miljoen incl btw opgenomen. Dit is gebaseerd op een autonome vervanging van de huidige sporthal op de huidige locatie van De Uutvlog, dus nog zonder de aanvullingen en toevoegingen om de door de initiatiefgroep geformuleerde ambities in te vullen. Het genoemde bedrag betreft de bouwsom plus grondkosten, bijkomende kosten, afwaarderingen, indexerings- en andere kosten etc. (conform sporthal Keizerslanden).

De ambitie van de Initiatiefgroep is echter om toekomstbestendig te investeren in een sportvoorziening die niet sec de huidige sporthal vervangt, maar in een duurzame en multifunctionele sportvoorziening waar het overgrote deel van de inwoners komen sporten en bewegen en de Open Club gedachte centraal staat: een ontmoetingsplek voor alle inwoners.

Aangezien dit extra investeringen vraagt, maar wel past bij de gemeentelijke visie op maatschappelijke voorzieningen en activiteiten in een kern als Bathmen, wil de gemeente vóór definitieve toewijzing van middelen eerst een gedegen haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de haalbaarheid van de sportvoorziening zoals door de Initiatiefgroep is voorgesteld.

¹ Zie H3.4; beschikbaar budget wordt € 6,2 miljoen i.p.v. € 7,2 miljoen i.v.m. ontbreken dekking kapitaliseren van exploitatielasten.

Het onderzoek van de Initiatiefgroep dient daartoe als (gedegen opgestelde) basis, maar moet voor het doel van de QuickScan verdiept worden. Daarnaast wil de gemeente alternatieven met betrekking tot de locatie van de voorziening, alsmede de positie daarin van het bewegingsonderwijs in Bathmen onderzocht zien.

Door middel van voorliggende Quick Scan (uitgevoerd door M3V en fase 1 van het totale haalbaarheidsonderzoek) is het onderzoek van de Initiatiefgroep op zijn inhoudelijke waarde beoordeeld. Tevens is een advies opgesteld voor fase 2 van het totale haalbaarheidsonderzoek met een voorstel voor de daarin definitief te onderzoeken varianten, daarbij aan de orde zijnde specifieke onderzoeksvragen, inclusief inzicht in lokaal draagvlak voor alle varianten.

Doelstellingen van deze Quick Scan zijn:

- Het verdiept verkennen van de technische, financiële en ruimtelijke haalbaarheid van zowel de voorkeursvariant (uitwerking Dorpsinitiatief Sportvoorziening Bathmen), als varianten met een uitwerking op een andere locatie en waarin de gymzaal wel/niet wordt betrokken;
- Het ‘scannen’ van het draagvlak voor deze varianten vanuit het dorp.
- Het door middel van een sensitiviteitsanalyse in beeld brengen van de in fase 2 te betrekken stakeholders en wijze waarop.;
- De gemeente adviseren ten aanzien van in een volgende fase 2 te onderzoeken varianten en onderzoeksvragen.

- Informatie leveren voor het opstellen van een raadsvoorstel door de gemeente om middelen vrij te maken voor fase 2 van het haalbaarheidsonderzoek.

1.3. WERKWIJZE

Deze rapportage is tot stand gekomen in samenwerking met de Initiatiefgroep en de gemeente Deventer. Voor het deskresearch zijn de beschikbare stukken, data research en de achtergrondstukken van zowel het Adviesrapport van de Initiatiefgroep als stukken van de gemeente nauwkeurig bestudeerd.

Voor de onderhavige QuickScan is de verbinding gezocht met de stakeholders uit het dorp. Zij zijn gelijkwaardig partner en dragen bij aan de inhoudelijke uitwerking en randvoorwaarden voor een sportvoorziening. De volgende partijen zijn geïnterviewd²:

- De Initiatiefgroep als aanjagers van de ontwikkeling van de Sportvoorziening Bathmen.
- Vertegenwoordigers van verenigingen in Bathmen.
- Vertegenwoordiger/ mede-eigenaar Park Bathmen.
- De schooldirectie van de drie scholen.
- Het Sportbedrijf.

Daarnaast zijn er verschillende interviews geweest met vertegenwoordigers van de verschillende expertises van de gemeente Deventer: Sport, Wonen, Stedenbouw, Planologie, Vastgoed en Onderwijshuisvesting. De conceptrapportage is voorgelegd aan de Gemeentelijke Projectgroep, Park

Bathmen en de Initiatiefgroep. Feedback en reflecties hierop zijn meegenomen in de definitieve versie van deze rapportage.

1.4. LEESWIJZER

De QuickScan bestaat uit 5 hoofdstukken:

1. Dit eerste hoofdstuk beschrijft de aanleiding tot de Quick Scan, de vraagstelling en de werkwijze.
2. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van stakeholders, inzicht in de interviews, de doelstellingen daarvan en de geïnterviewden.
3. Hoofdstuk 3 beschrijft onze analyse van het Adviesrapport van de Initiatiefgroep en onze uitgebreidere reflectie daarop voor specifiek vijf thema's (inhoud, locatiekeuze, ruimtebehoefte, financiën en beheer en exploitatie) In dit hoofdstuk wordt ook de basis gelegd voor de scenariostudie (te onderzoeken scenario's).
4. In hoofdstuk 4 worden de scenario's uitgewerkt, op basis van de uitgangspunten uit hoofdstuk 3.
5. In hoofdstuk 5 onze conclusies en advies m.b.t. de opzet van Fase 2 van het haalbaarheidsonderzoek (definitief te onderzoeken scenario's, te hanteren kaders en de onderzoeksvragen).

NB. Voorliggende rapportage dient gelezen te worden samen met het Adviesrapport 'Sportvoorziening Bathmen' waarin de ambities van de Initiatiefgroep en daarmee bewoners van de kern Bathmen uitvoerig zijn benoemd. Deze worden hier dan ook niet uitvoerig herhaald. Dit betekent o.a. dat bv. de alternatieven qua inhoudelijke beschrijving in deze QuickScan wat meer accent krijgen teneinde inhoud en motivatie van die varianten goed te kunnen duiden.

² zie H3 voor de uitwerking van de interviews en de namen van de geïnterviewden

2. OVERZICHT STAKEHOLDERS

2.1. OVERZICHT INTERVIEWS

Voor deze quick scan zijn meerdere interviews gehouden met vertegenwoordigers van de verenigingen en scholen uit Bathmen, zie kader rechts.

Doelstellingen van de interviews waren:

- Kennismaken met de verschillende betrokkenen;
- Context krijgen bij verschillende thema's;
- Inzicht krijgen in data en onderzoeksmethodiek achter het Adviesrapport.

Het besprokene is in navolgend hoofdstuk 3 beschreven thema's verwerkt. De initiatiefgroep heeft alle data met ons gedeeld (helder en herleidbaar gedocumenteerd).

In de volgende hoofdstukken verwerken we de informatie uit de interviews, samen met de uitkomsten van de deskresearch.

De Initiatiefgroep en de verschillende stakeholders die zijn geïnterviewd voor dit onderzoek kijken met een open blik naar de ontwikkeling en staan open voor andere zienswijzen, waar ook -vanzelfsprekend- met een kritische blik reflectie op wordt gegeven. Dat draagt bij aan de co-creatie en een gedragen ontwikkeling van een Sportvoorziening in Bathmen.

Geïnterviewden

Dorp Bathmen:

De Initiatiefgroep:	Gerrit Nikkels, Dennis Jansen, Marcel Elferink, Maurice Laarhoven, Odette Guijt, Reineke IJspeert, Steven Meijerhof, Wim Holmer Johan Roetert, Freek van Hasz
Park Bathmen	Frank Thelosen
Schooldirectie, t.b.v. de gymzaal bij de Dorpsschool	Frank Machielsen Karin Steghuis
Sportbedrijf	Tim van Beek, Chantal Herms

Gemeente Deventer

Projectleider	Nicoliene de Vries
Sport	Natasja Smit
Stedenbouw	Rob Smetsers
Planeconomie	Jorien van de Maat
Vastgoed	Jordy Daneel
Onderwijshuisvesting	Henk de Graaff
Wonen	Michiel Huizing
Wijkmanager	

Nb: Dit onderzoek betreft een quick scan. Wij raden aan om tijdens het vervolgonderzoek ook de verenigingen apart te interviewen.

2.2. BESCHRIJVING SPORTVOORZIENINGEN

BATHMEN EN DIENS GEBRUIKERS

Sporthal De Uutvlog

De Uutvlog is zowel technisch als functioneel verouderd. De omvang van de sportvloer wordt als te klein ervaren. Hierdoor zijn de verenigingen (deels) zijn beperkt in de diversiteit van de trainingsmogelijkheden en is er grote druk op de wedstrijdschema's.

De Uutvlog (1978) heeft een omvang van 1.355 m² bvo (gemeten rondom de buitenmuren). De volgende gebruikers maken gebruik van De Uutvlog:

- ABS Volleybal;
- ABS Handbal;
- Handbal Lettele;
- Badminton;
- Sportinstuif ouderen (sivo);
- Bewegingsonderwijs van alle drie de scholen in Bathmen (m.u.v. groep 3 en 4 van De Dorpsschool).

Gymzaal Meesterspad

De Gymzaal op het Meesterspad ligt naast De Dorpsschool. Deze gymzaal is zowel technisch als functioneel verouderd. De gebruikers van de gymzaal ervaren problemen met het klimaat en de hygiëne van de gymzaal. Over 1 à 2 jaar moet de sportvloer vervangen worden (een grote investering). Daarbij sluit de ruimte onvoldoende aan bij de behoeften van de verschillende activiteiten die in de gymzaal plaatsvinden.

Zo is de omvang van de vloer te klein voor zaalvoetbal, is de zaal te kil en te groot voor dansen, yoga en pilates.

De gymzaal op het Meesterspad (1965) heeft een omvang van 361 m² bvo (gemeten rondom de buitenmuren). De volgende gebruikers maken gebruik van de gymzaal:

- Groep 1 t/m 4 van De Dorpsschool;
- Gymnastiekvereniging;
- Diverse soorten dans;
- Judo;
- Vrouwen van Nu;
- Zaalvoetbal;
- Sportfit.

Voor De Dorpsschool wordt het gebruik van de gymzaal als prettig ervaren, omdat het dichtbij is en het extra ruimte geeft. Zo wordt het speellokaal in de school multifunctioneel gebruikt voor een breed scala aan activiteiten (theater, grove motoriek, expositie).

Tennis in Bathmen

In Bathmen zijn twee tennisvoorzieningen: een tennisvereniging met een eigen kantine en banen in het centrum van Bathmen (hierna te noemen: Tennisclub) en één commercieel park met overdekte voorzieningen en eveneens een tennisvereniging als gebruiker (hierna te noemen: Park Bathmen).

- *Park Bathmen*

Het Park Bathmen ligt aan de Noordzijde van Park Looënk. Het Park kent 4 aandeelhouders. De huisvesting stamt uit 1975 en is recentelijk verbouwd. De omvang is 2.777 m2 bvo (bron: bagviewer.kadaster.nl). Naast het aanbod van meerdere sporten: tennis, fitness en bootcamp is er ook een Sport café met een buitenterras. Het Park Bathmen ziet kansen voor uitbreiden, zowel voor het indoor programma en voor uitbreiding van het tennis aanbod.

- *Tennisclub*

De Tennisclub zit centraal in de kern Bathmen. Het heeft een verenigingsgebouw die door de eigen leden wordt geëxploiteerd en 5 gravelbanen (buiten). De Tennisclub wordt in het Adviesrapport gezien als een belangrijke partner om -op termijn- te verhuizen naar Park Looënk.

Overige partijen

Ook commerciële partijen in Bathmen hebben aangegeven mogelijk geïnteresseerd te zijn in het huren van ruimten. Dit zijn onder meer de fysio en de BSO.

3. VERDIEPING ADVIESRAPPORTAGE

Het Adviesrapport van de Initiatiefgroep geeft zowel qua inhoud als uitvoering (zoals methode van onderzoek) een beeld van een volledige en professionele aanpak en uitwerking. Ook de wijze waarop belanghebbenden en bewoners zijn betrokken, ziet er gedegen uit. Zoals eerder aangegeven zijn de aan het Adviesrapport ten grondslag liggende ambities van de kern Bathmen helder verwoord. Deze zijn voor ons dan ook onverkort uitgangspunt voor onze analyse in voorliggend hoofdstuk, verdieping van thema's en invulling van alternatieve scenario's.

In dit hoofdstuk 3 van deze Quick Scan geven wij (M3V) onze reflectie op hetgeen de Initiatiefgroep in haar Adviesrapport heeft geschreven en aan achterliggende data heeft aangeleverd. Die reflectie is gebaseerd op onze inhoudelijke gesprekken met verschillende vertegenwoordigers en deskundigen van de gemeente, vertegenwoordigers van de initiatiefgroep, idem scholen en verenigingen, overige stakeholders. Deze inhoudelijke gesprekken waren gericht op verificatie van de in het Adviesrapport beschreven data, alsmede op door de Initiatiefgroep aangereikte onderliggende data ter onderbouwing.

De verificatie zelf heeft het karakter van expert opinion van M3V op die data. Waar die reflectie leidt tot verschillen van inzicht met de Initiatiefgroep, ook daar waar die verschillen inhoudelijk met hen zijn besproken (*agreed to disagree* of *agreed for further research*), worden deze vertaald naar onderzoeksvragen voor fase 2.

In dit hoofdstuk 3 bespreken we alleen die zaken waarvoor de verificatie aanleiding geeft daar onze nadere reflectie te geven.

Dit betreft de volgende thema's:

- Inhoud
- Ruimtebehoefte
- Locatie
- Financiën
- Beheer en exploitatie

NB. Voor de volledige inhoud van het door de Initiatiefgroep uitgebrachte Adviesrapport, zie bijlage A.

Leeswijzer 'Hoofdstuk 4 Verdieping Adviesrapport'

Per voornoemd thema maken we waar nodig onderscheid in aan de orde zijnde subthema's (goud gedrukte letters).

In de normaal gedrukte teksten (niet omkaderd, niet cursief) geven we steeds algemene beschouwing op dat thema of subthema: wat is hierin kennelijk als van belang zijnde aan de orde.

Wanneer daarin teksten omkaderd worden, betreft dit letterlijke citaten uit het Adviesrapport van de Initiatiefgroep (alleen waar dit ter verheldering zinvol is).

De 'cursief gedrukte teksten' betreffen steeds een de reflectie van M3V (expert opinion) op de algemene beschouwing en citaten uit het Adviesrapport.

3.1. VERDIEPING INHOUD

Sportbeleid gemeente Deventer

Het sportbeleid is op het moment van schrijven (november 2020) in ontwikkeling. De verwachting is dat het sportbeleid in 2021 definitief wordt en deze aanpak vanaf dat moment voor alle sportvoorzieningen in de gemeente Deventer geldt.

Ten grondslag aan het sportbeleid ligt het beleidskader: ‘Samen sporten maakt sterk’. In het beleidskader staan de sportclubs en verenigingen centraal. Deze dragen niet alleen bij aan gezonde leefstijl door het stimuleren van sport en beweging, maar zorgen ook voor verbinding in de samenleving. Het sportbeleid is erop gericht dat sporten en bewegen voor alle leeftijden wordt ondersteund.

Reflectie M3V

Het Adviesrapport sluit qua visie en ambitie goed aan op het beleidskader: het zoveel mogelijk bij elkaar brengen van activiteiten.

Demografische ontwikkelingen

De kern Bathmen heeft 4.454 inwoners; inclusief buitengebied heeft het dorp Bathmen 5.822 inwoners² (d.d. 2020). De komende jaren wordt de woningvoorraad van Bathmen verder uitgebreid. Enerzijds betreft dit een autonome inbreiding van de kern, waarbij een belangrijk deel van het programma gericht wordt op woningen onder de € 200.000 voor jongeren en op ouderen; anderzijds betreft het de ambitie om extra te groeien met een uitbreiding voor jonge gezinnen aan de rand van Bathmen. Het dorp wil inzetten op een extra groei, naar 7.000 – 7.500 inwoners.

De mogelijke invulling daarvan en de planvorming wordt tot de zomer van 2021 verder uitgewerkt.

Op dit moment wordt de woningbouwlocatie Bathmense Enk fase 3 met circa 125 woningen ontwikkeld. Inmiddels zijn alle woningen verkocht. In de uitwerking van de scenario's wordt rekening gehouden met groei.

Reflectie M3V

In het Adviesrapport wordt de groei van het dorp benoemd als een van de aanleidingen voor een nieuwe Sportvoorziening. Deze demografische ontwikkelingen zijn kwalitatief opgenomen. De aantallen komen overeen met de data van de gemeente. Het is aan te raden dat er enige lucht in de nieuwe sportvoorziening komt, wat betreft bezetting. Daarnaast is het aan te raden om met de verschillende verenigingen hun sportbehoefte en -activiteiten en de tijdschema's te analyseren. Welke efficiency slagen zijn er te maken wat betreft planning en organisatie van de sport? Zo wordt voorkomen dat er een sporthal wordt ontwikkeld voor 'de piekmomenten' en deze de rest van de tijd leegstaat.

Verdieping Duurzaamheid

In lijn met de ambities van de gemeente Deventer en de Initiatiefgroep, zal de sportvoorziening een duurzame Sporthal worden. En indien mogelijk, de meest duurzame van Nederland.

Hoofdstuk 7 uit het Adviesrapport gaat volledig over: Een duurzaam Sportcentrum/sportpark.
“Bathmen heeft al diverse initiatieven ontplooid om hier een bijdrage aan te leveren en vervult binnen Deventer een voortrekkersrol. Een voorbeeld hiervan is de projectgroep Duurzaam Bathmen. Bij de bouw van het sportcentrum zal hun expertise zeker gebruikt kunnen worden.”

Reflectie op het Adviesrapport

Het is inderdaad wenselijk om in de toekomst de projectgroep Duurzaam Bathmen aan te laten sluit bij de uitwerking van de Sportvoorziening. Van belang is om Duurzaamheid in brede zin te definiëren en daarbij ook de verschillende consequenties, zoals financiën, onderhoud, levensduur, bouwtijd in een vroeg stadium inzichtelijk te maken:

- (B)ENG gebouw
- Compact bouwen;
- Circulair materiaalgebruik;
- Waterneutraal (dus ook gebruik makend van grijswater en buffermogelijkheden voor dak en/of omgeving);
- Zorg voor een ‘symbiose’ met de omgeving, dus onderzoek mogelijkheden voor gevelmateriaal waar een integratie voor insectenhôtels, vleesmuishuisjes en vogelhuisjes;

- Zorg voor een slimme bouwmethodiek, voor optimale flexibiliteit en demontabele systemen voor hergebruik van materialen/ zuivere recycling voor na de gebruiksfase.

Potentiële partners

Uit het Adviesrapport:
H6 uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van Sportpark Looënk: [...] “Groeiende samenwerking tussen sportverenigingen en meer integratie en contact tussen diverse sporters en leeftijdsgroepen in Bathmen;” [...] H 2.2.1. “Om op zowel sportief gebied als op financieel gebied niet aan kapitaal vernietiging te doen moet men hier minimaal een periode van 15 jaar in acht nemen.” H. 2.4 “Park Bathmen is een private commerciële instelling die buiten de scope van de gemeente ligt”.

Reflectie M3V

Het is wenselijk om participatie door verschillende stakeholders vanuit verschillende perspectieven te benaderen, waaronder: inhoudelijk, ruimtelijk, financieel, toekomstbestendigheid en draagvlak.

In het Adviesrapport wordt Park Bathmen als mogelijke stakeholder buiten beschouwing gelaten. Uit de verdieping blijkt dat hier vier belangrijke elementen aan ten grondslag liggen:

1. Identiteit (draagvlak): Cultuurverschil tussen een vrijwilligersvereniging en een commerciële exploitant. Is er wel ruimte om als vereniging de eigen sociale activiteiten op de gewenste wijze in een passende context te organiseren?

2. Continuïteit (garantie op): Wat betreft beschikbaarheid van de voorzieningen biedt de gemeente continuïteit. Hoe zit dat voor de vereniging in het geval de commerciële exploitant failliet gaat?
3. Kosten: De verenigingssport maakt nu afspraken met de gemeente op basis van maatschappelijke tarieven en zijn bij een commerciële partner overgeleverd aan diens prijzen en prijsstijgingen. Men heeft weinig vertrouwen in het borgen van acceptabele prijzen en prijsstijgingen in langjarige afspraken met een commerciële ondernemer.
4. In het verlengde van voorgaande drie vragen: We denken met een commerciële ondernemer niet tot de beoogde bruisende plek voor verenigingssport en ontmoeting voor de inwoners van Bathmen te kunnen komen.

Terechte (onderzoeks)vragen en terughoudendheid, waarop de antwoorden ook zeker een plek moeten gaan krijgen in een verdiepend haalbaarheidsonderzoek. Zaken die ook zijn besproken met de eigenaar van Park Bathmen en ook door hen worden begrepen, maar waarvan zij denken daar wel op voor de kern en verenigingen goede oplossingen te kunnen komen.

Met die onderzoeksvragen en terughoudendheid in het achterhoofd, nemen we Park Bathmen toch in de scenariostudies mee als een mogelijke partner in de ontwikkeling van de beoogde sportvoorziening met de ambitie zoals in het Adviesrapport van de Initiatiefgroep benoemd.

Ook menen we in die scenariostudies de gedachte mee beide tennisvoorzieningen samen te voegen op één tennislocatie, met mogelijk ook een samengaan van beide tennisverenigingen (er is ook een tennisvereniging actief op Park Bathmen). Het Park Bathmen leent zich voor die samenvoeging

als locatie het beste voor, mede omdat de bestaande capaciteit aan tennisbanen bij Park Bathmen voor beide verenigingen samen afdoende is en geen uitbreiding behoeft. Bij eventuele aanvullende voorzieningen kan dan dus vooral gedacht worden aan voorzieningen die bijdragen aan het oplossen van de genoemde 4 onderzoeksvragen.

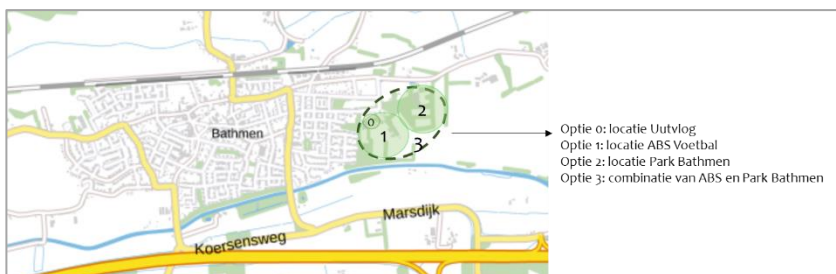
Deze gedachte heeft mede zijn oorsprong in het feit dat daarmee een voor de gemeente interessante locatie voor de ontwikkeling van woningen beschikbaar zou komen (zie ook paragraaf 3.2). Onderzocht moet dan wel worden hoe die opbrengst van woningontwikkeling zich verhoudt tot kosten van voortijdige afschrijving van bestaande boekwaardes voor huisvesting en de banen van de Tennisclub.

3.2. VERDIEPING LOCATIEKEUZE

Uit het Adviesrapport H4.6.1 “Sportpark De Looënk (huidige locatie voetbal/sportcentrum) biedt veel mogelijkheden. Het huidige terrein, inclusief de directe omgeving van het huidige sportpark, is voldoende groot om ook de komende jaren voldoende faciliteiten te herbergen voor veel sporten.”

Reflectie M3V

Naast de door de Initiatiefgroep benoemde voorkeurslocatie, zijn met de stedenbouwkundige van de gemeente alle potentiële locaties in Bathmen onderzocht en nader in beeld gebracht (zie afbeelding 1 voor een overzicht van de potentiële locaties).



Afbeelding 1: verkenning potentiële locaties

Park Looënk: Optie 0, 1, 2 en 3

Het Park Looënk faciliteert reeds meerdere sporten, waaronder voetbal, beachvolleybal, tennis, fitness, startpunt voor bootcamp en de sporten die plaatsvinden in huidige sporthal De Uutvlog. Ten behoeve van de synergie in ruimtegebruik worden de locaties nabij/ ter plaatse van de bestaande sportvoorzieningen nader onderzocht in Park Looënk.

Het park ligt aan de westkant van Bathmen, aan het begin van meerdere hardloop- en mountainbikeroutes. De bereikbaarheid van dit gebied is goed, aan de doorgaande weg. Uitbreiding van sportvoorzieningen- en activiteiten zal dus geen extra verkeersdruk geven in woonwijken. In onderstaande alinea's worden de opties nader toegelicht.

Optie 0: locatie Uutvlog

De huidige locatie van de Uutvlog wordt gezien als de locatie voor de autonome ontwikkeling (de één op één vervanging). Als er wordt uitgegaan van de één op één vervanging zijn er weinig bijzonderheden wat betreft parkeren, logistiek en nieuwe relaties. Echter, deze locatie ligt decentraal ten opzichte van de andere sportactiviteiten van Park Looënk (voetbal, tennis). Vanuit de gedachte van het centraliseren van sportvoorzieningen heeft deze

locatie dan ook niet de voorkeur. Daarbij komt dat de locatie van De Uutvlog kansen biedt voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Optie 0 wordt wel steeds als referentiekader voor de andere opties gehanteerd (kwalitatief, financieel).

Optie 1: Sportvoorziening op locatie ABS Bathmen Voetbal, park Looënk

Optie 1 is de voorkeurslocatie van de Initiatiefgroep. Op deze locatie bevinden zich de gebouwen van de voetbal en de voetbal- en beachvolleybalvelden. Op deze locatie is een optimale combinatie voor binnen- en buitensport mogelijk:

- Centraal tussen/ nabij de sportvelden;
- Sterke verbinding mogelijk tussen binnen- en buiten (verenigings)sport;
- Mogelijkheden voor relatie met buiten (terras en tribune);
- Parkeren bij uitvaartonderneming en/of extra parkeerplekken realiseren;

Ten behoeve van vervolgonderzoek:

- Waar extra parkeerplaatsen?
- Handbalveld verplaatsen of afstoten t.b.v. nieuwbouw?



Afbeelding 2: Optie 1 ABS Voetbal – Sportvoorziening Bathmen

Optie 2: Park Bathmen

Het Park Bathmen ligt aan de Noordzijde van Park Looënk. Op deze locatie bevinden zich reeds tennisbanen (indoor en outdoor), een fitness studio en een Kantine. Op deze locatie is een optimale combinatie te maken voor binnensport (vereniging en individueel) en tennis. De voetbal behoudt zijn huidige locatie.

- Mogelijk verplaatsen van tennisbanen van Tennisclub;
- Mogelijk aankoop aangrenzend perceel;
- Nadeel indien bewegingsonderwijs op deze locatie komt: Afstand tot de scholen t.b.v. bewegingsonderwijs (1.250 m over de weg voor De Dorpschool).

Ten behoeve van vervolgonderzoek:

- Waar extra parkeerplaatsen?



Afbeelding 3: Optie 2 Park Bathmen – Sportvoorziening Bathmen

NB1. Hoe de inpassing op deze locatie kan en welke consequenties die heeft t.a.v. de bestaande tennisbanen en het sport café van Park Bathmen zou onderwerp van nader onderzoek in de volgende fase moeten zijn.

NB2: De Initiatiefgroep is zeer terughoudend t.o.v. deze optie. Bij deze optie komen dan ook, maar in versterkte mate, de bij Tennis genoemde 4 onderzoeksvragen aan de orde:

1. Identiteit (draagvlak): Cultuurverschil tussen een vrijwilligersvereniging en een commerciële exploitant.
2. Continuïteit (garantie op): De continuïteit van de verenigings- en vrijwilligersactiviteiten in het geval de commerciële exploitant failliet gaat.
3. Kosten: De verenigingssport maakt nu afspraken met de gemeente op basis van maatschappelijke tarieven en zijn bij een commerciële partner overgeleverd aan diens prijzen en prijsstijgingen.
4. De vraag of met een commerciële ondernemer de beoogde bruisende plek voor verenigingssport en ontmoeting voor de inwoners van Bathmen gecreëerd kan worden.

Optie 3: de hybride oplossing: combinatie van ABS Voetbal en Park Bathmen

Het Park Looënk is een gebied voor ontmoeten, sporten en bewegen. Dit hele gebied kan een kwaliteitsimpuls krijgen wanneer zowel op locatie 1 bij ABS voetbal als bij locatie 2 bij Park Bathmen wordt geïnvesteerd in de sportvoorzieningen met elke locatie zijn eigen specifieke thema:

- Locatie 1 ABS voetbal: nieuwbouw sporthal conform ambities Initiatiefgroep met een centrale plek voor de verenigingssport, bewegingsonderwijs (binnen en buiten) en bij die locatie passende dorpsactiviteiten.

- *Locatie 2 Park Bathmen: centrale plek voor de 'individuele' sport (vereniging en individueel), alsmede individuele outdoor sporten (boot camp e.d.) en overige bij die locatie passende dorpsactiviteiten.*

NB: bij optie 2 en 3 geldt m.b.t. de tennisvereniging(en) dat ook gedacht kan worden aan een eigen aanpalend clubgebouw en daarmee in combinatie met de tennisbanen het creëren van een volwaardige eigen verenigingsvoorziening.

3.3. VERDIEPING RUIMTEBEHOEFTE

Uit het Adviesrapport H4.6'' Op basis van de huidige voorzieningen, de bezettingsgraad, de wensen en behoeften van de stakeholders en de demografische ontwikkeling van Bathmen is het volgende overzicht m.b.t. de ruimtebehoefte opgesteld:

Ruimtebehoefte Sportcentrum netto m²

	lengte	breedte	m ²
Sportvloer	28	64	1792
Toestelberging	6	15	90
Kleedkamer incl. doucheruimte	8	35	280
Kantine			0
Bestuursruimte	7	6	42
Vergaderruimte	6	5	30
Medische ruimte	6	5	30
Toiletten			
Keuken			
Totaal			2264

Door de Initiatiefgroep is in haar rapportage een omvang van een sportvloer van 28x64, hoogte 7 of 9 meter benoemd, ofwel 1792 m².

Tijdens een overleg met de Initiatiefgroep is deze tabel aangevuld met

Ontmoetingsruimte: 180 m² fno

Keuken: 40 m² fno

Centrale toiletten: 18 m² fno

In totaal is de omvang van de sportvoorziening 2502 m² fno.

Uitgangspunten daarbij zijn:

Volleybal, zaalvoetbal en handbal:

- Vergroten van trainingscapaciteit van de bestaande verenigingen, daarmee ook voorsortierend op beoogde groei van het dorp Bathmen;
- Het voldoen aan de officiële wedstrijdnormen voor de beoogde zaalsporten (w.o. volleybal en handbal);
- Druk op planning in relatie tot beschikbaarheid van trainers;
- Inhaaltrainingen worden door de weeks gepland, vanwege druk op weekendschema. Dit gaat ten koste van trainingen;
- Uitbreiding van trainingsmogelijkheden door meer ruimte;
- Het opnemen van zaalcapaciteit voor bewegingsonderwijs van de scholen en overige sporten die nu in de betreffende gymzaal van de Dorpsschool worden beoefend (judo, jazzdance, etc.)

Handbal:

- Bij handbal trainen 2 teams à 12 spelers gelijktijdig. Beide teams hebben voldoende ruimte nodig;
- Dames 1 speelt prestatiegericht handbal. Het is wenselijk als zij de hal niet delen met een ander team (zoals in de huidige situatie);
- Het faciliteren van het Handbal om, gelijktijdig aan een lopende handbalwedstrijd, teams voor een volgende wedstrijd warm te laten lopen.

Er zijn drie verschillende aspecten van de ruimtebehoefte die nadere analyse behoeven:

1. Omvang sportvloer
2. Vrije hoogte sportzaal
3. Ruimtebehoefte sportvoorziening

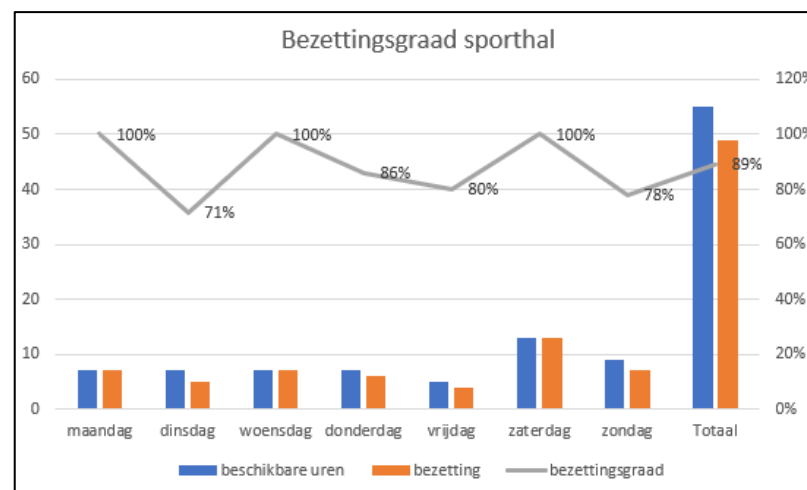
Ad 1. Omvang sportvloer

Voor het onderzoek naar de omvang voor de sportvloer zijn de volgende data geanalyseerd:

- Bezetting van de huidige sporthal De Uutvlog en de gymzaal;
- Wedstrijdschema De Uutvlog;
- Ledenaantallen;
- Aantal teams per vereniging;
- Demografische ontwikkelingen;
- Ambities zoals beschreven in het Adviesrapport en bijbehorende stukken;
- Concept rapportage inzichten binnen- en buitensport, ICS adviseurs, 6 oktober 2020;
- Interviews.

De Initiatiefgroep heeft de bezettingsgraad van de huidige sporthal nader voor ons onderzocht en in beeld gebracht (zie afbeelding 4).

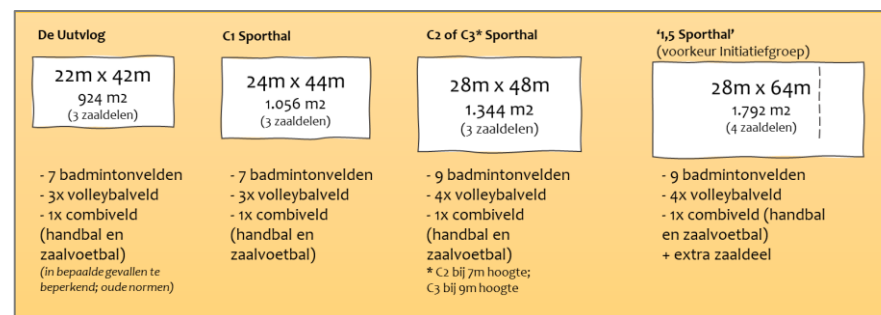
Het bepalen van de gewenste omvang van de sportvloer hangt af van meerdere factoren, zoals het benodigd aantal velden per sport, het aantal teams/leden, het competitieniveau en mogelijkheden van gelijktijdigheid van gebruik. In Bathmen zijn de handbal en volleybal de bepalende verenigingen voor de omvang.



Afbeelding 4: Bezettingsgraad sporthal de Uutvlog

Volleybal:

Het gaat daarbij voor volleybal om minimaal 3 wedstrijd velden, maar met het oog op de beoogde bevolkingsgroei lijkt een beschikbare capaciteit van 4 volleybal velden wenselijk. Uit onderstaand schema blijkt dat daarvoor een hal met een sportvloer van 28x48 meter voldoet (afgerond 1,5 maal de vloeromvang van het huidige Uutvlog).



Afbeelding 5: Overzicht sporthal-afmetingen en gebruiksmogelijkheden

Handbal

ABS Handbal is bepalend voor de gevraagde vloeromvang van 28x64 meter. Hun wens van een vloeroppervlak van 28x64 komt voort uit de behoefte aan:

- Warmlopen: Om gelijktijdig aan lopende wedstrijden teams voor komende wedstrijden al warm te kunnen laten lopen. Deze warmloopbehoefte van handbal is een vanuit de handbalsport veel voorkomend vraagstuk bij nieuwbouw van sporthallen.
- Extra trainingscapaciteit: meer trainingsmogelijkheden voor meerdere trainingsactiviteiten en meer leden gelijktijdig. Uit de bezettingsschema's van de Uutvlog blijkt deze op met name doordeweekse avonden al bijna 100% bezetting te kennen en extra capaciteit is gewenst.

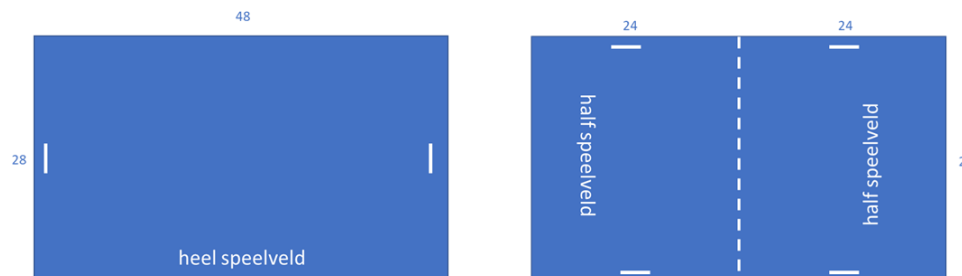
Bewegingsonderwijs

Op basis van de wettelijke uitgangspunten hebben de drie scholen in Bathmen voor het bewegingsonderwijs behoefte aan 28 lesuren (=21 klokuur) bewegingsonderwijs. Overdag is er voldoende ruimte beschikbaar in de sporthal ten behoeve van het bewegingsonderwijs.

	Aantal groepen 3 t/m 8	Bewegingsonderwijs # lesuur
Rythmeen	6	12
Looschool	1	2
Dorpsschool	7	14
Behoeft bewegingsonderwijs per week in lesuur		28 (=21 klokuur)

Reflectie M3V

De sport die behoefte heeft aan een grotere sportvloeromvang is het handbal. Daarbij staat met name de gevraagde extra trainingscapaciteit centraal en de Uutvlog is al bijna 100% bezet. Hierbij lijkt ABS Handbal ook voor de nieuwe hal uit te gaan dat bij trainingen steeds een team een heel handbalveld gebruikt en voor bv. een 2e team extra vloeroppervlak nodig om bv. spelsituaties te oefenen. Bij handbal vragen niet alle trainingssituaties een volledig handbalveld. Voor bv. het oefenen van spelsituaties, verdedigingslinies, aanvals-strategieën kun je uitstekend met een half veld uit de voeten voor een team. Ook kunnen spel oefeningen op een kleiner speelveld dan 28x48 plaatsvinden en is een speelveld van bv. 24x28 ook een uitstekend trainingsveld. Die trainingen vergen dan wel extra trainingsfaciliteiten zoals de mogelijkheid van extra doelen aan de lange kanten (zie beeld hieronder).



Waar nu namelijk de Uutvlog 1 speelveld van 22 x 42 heeft te bieden, biedt de nieuwe sporthal 1 speelveld van 28x48 meter dat in 2-en deelbaar is naar 2 speelvelden van 24x28 meter elk. Daarmee verdubbel je de trainingscapaciteit, of kun je in het ene deel handbaltrainingen doen en in het andere deel met 4 teams volleybalwedstrijden spelen (of met 2 trainen). De bezettingsgraad is nu al hoog, maar de werkelijk beschikbare capaciteit blijft dus niet gelijk maar wordt aanmerkelijk groter én flexibeler dan met de Uutvlog het geval is.

Of die trainingscapaciteit dan ook voor de toekomst voldoende is, is wel een onderzoeksvraag die o.a. via het al lopende capaciteitsonderzoek van ICS kan worden beantwoord.

Wat betreft het bewegingsonderwijs: het bewegingsonderwijs leidt ook niet tot extra ruimtebehoefte in de sporthal. Van De Dorpsschool maken groep 1 tot en met 4 gebruik van de gymzaal. De groepen 1 en 2 kunnen in de school, in het speellokaal sporten en bewegen. De leerlingen van groep 3 en 4 zouden moeten gaan gymmen in de nieuwe sporthal. De afstand tot de potentiële nieuwe locatie van De Sporthal (ABS Voetbal) bedraagt 1.1 km over de weg; 1 km hemelsbreed. Dit past dus exact binnen wat de verordening daarover zegt. Echter voor het jonge kind, groep 3 – ,4 is deze afstand relatief ver. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid fietst men liever niet met deze kinderen naar een gymlocatie. De leerlingen moeten naar de sporthal lopen en moeten er meerdere wegen worden overgestoken. Het is dus van belang dat er een kindvriendelijke en -veilige route komt. Een ander nadeel/ aandachtspunt is reistijd die ten koste van onderwijs-/beweegtijd.

Ad 2. Vrije hoogte sportzaal

De Initiatiefgroep pleit voor een vrije hoogte van 9 meter. Dit is een door volleybal veel (en vanuit de ontwikkelingen in die sport ook begrijpelijk) gevraagde vrije zaalhoogte en het is een nadere beleidsafweging met de gemeente in hoeverre men daaraan tegemoet wil komen.

Reflectie M3V

De volleybal speelt 1^e divisie, daar volstaat een vrije zaalhoogte van 7 meter. Als de volleybal verenigingen 2 niveaus hoger zou spelen (in de eredivisie), zie handboek Nevobo, dan is 9 meter vrije hoogte verplicht.

Ad 3. Ruimtebehoefte sportvoorziening

Bruto/netto factor 1,2

De ruimtebehoefte van een voorziening wordt uitgedrukt in m² fno (functioneel nuttig oppervlak) en m² bvo (bruto vloer oppervlak). Fno zijn alle vierkante meters binnen de muren; bvo zijn alle vierkante meters inclusief verkeersruimten, ontwerpverlies en wanden. Voor een sporthal hanteren we een factor van 1,2 tussen fno en bvo. Deze factor is in het Adviesrapport nog niet meegenomen.

Omvang sportvloer

Zie Ad 1.

Multifunctionele zaal

Uit het Adviesrapport, p4: “Stoot de bestaande gymzaal af en integreer de sporten die daar beoefend worden in de nieuw te bouwen accommodatie.”

Indien de gymzaal bij De Dorpsschool wordt afgestoten, dient rekening gehouden te worden met de overige zaalsporten in de gymzaal (bewegingsonderwijs kan in de sporthal zelf). Het gaat hierbij o.a. om jazz dance, pilates, yoga, judo, etc. Deze kunnen niet gelijktijdig met de andere sporten in de sporthal terecht. Deze zaalsporten zijn echter ook beter gebaat bij een andere sportvloer (vlakelastisch en voor bv. jazz dance een geringere stroefheid). E). Ook zijn spiegelwanden, een goede licht- en geluidsvoorziening in deze ruimte wenselijk en is dit in een aparte zaal ook mogelijk. en dojo (vechtsporten zoals judo) heeft een minimale afmeting van 13 x 13 meter voor o.a. wedstrijden. De hoogte kan beperkter zijn dan die van een sporthal (minimaal vereist 3,5 meter

Deze multifunctionele zaal kan het beste bij het Sportcafé worden gesitueerd. Door bijvoorbeeld het openen van schuifwanden, is deze dan ook inzetbaar zijn als extra ontmoetingscapaciteit (bij grotere evenementen) of als VIP-ruimte tijdens wedstrijden in de sporthal, etc. Verder kunnen de scholen ook gebruik maken van de multifunctionele zaal voor nieuwe vormen van bewegingsonderwijs (voor bv. dans, judo, etc.).

Behalve een aanmerkelijke kostenbesparing (minder vierkante meters in de bouw, en ook minder volume door lager plafond voor het verwarmen c.q. koelen van de ruimte), levert dit dus ook een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op voor zowel de betreffende zaalsporten zelf op, als voor de voorziening als geheel. Voor de ruimtebehoefte gaan we uit van een zaal van 15x15 meter.

Vergaderruimtes

Teneinde tot een nuttiger bezetting van dit soort ruimten te komen stellen wij voor om niet 1 grote en 1 kleine vergader-/bestuursruimte te realiseren, maar 1 in 2 =en deelbare grotere vergaderruimte.

Reflectie M3V

In de ruimtestaat van de Initiatiefgroep was geen rekening gehouden met de bruteringsfactor van 1,2. Vanuit de trainings- en competitiebehoefte komen we uit op de volgende ruimtestaat, waarbij de mogelijkheid tot het opdelen van de sportvloer in 2 zaaldelen, meer ruimte en flexibiliteit zal geven voor trainingsmodelijkheden en toekomstige groei (optie A en B).

Het toevoegen van de multifunctionele zaal in plaats van een extra zaaldeel bij de sporthal, zorgt voor een beter passende ruimte voor verenigingen als judo,

dans en gymnastiek. En bij een slimme en flexibele situeren vergroot dit de functionaliteit van de ontmoetingsruimte.

Scenario	Locatie ABS voetbal	
	1A	1B
	Vervanging Uutvlog 'plus'	+ integratie gymzaal
Sporthal		
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1.344	1.344
Toestellenberging	100	100
Tribune	144	144
Multifunctionele Zaal (w.o. Dojo, Jazzdance, etc.)	0	225
Berging multifunctionele zaal	0	25
Kleedruimte tbv onderwijs en verenigingen	120	120
Kleedruimte verenigingen	50	50
Wasruimte (douches)	90	90
Scheidsrechter-/docentenruimte	20	20
Subtotaal Sporthal	1.868	2.118
Ontmoeten		
Sport Café	140	140
Keuken (met uitgifte)	20	20
Opslag voorraad	20	20
Containerberging	10	10
Buitenterras	P.M.	P.M.
Subtotaal Ontmoeten	190	190
Algemeen		
Hoofdentree	10	10
Beheerderruimte	8	8
Centrale toiletten	12	12
Miva	4	4
Vergaderruimte	45	45
Bergingen	5	5
Werkkast	4	4
EHBO-ruimte	8	8
Subtotaal Algemeen	96	96
Tbv buitensport (beach, voetbal)		
Neven entree	0	0
Berging buitenmateriaal	0	0
Kleedruimte	0	0
Wasruimte (douches)	0	0
Scheidsrechter-/docentenruimte	0	0
Subtotaal Buitensport	0	0
Totaal in m2 fno	2.154	2.404
	1,2	1,2
Totaal in m2 bvo	2.585	2.885

3.4. VERDIEPING FINANCIËN

De financiën zijn op twee manieren uitgewerkt:

1. Investering
2. Beheer en exploitatie

Ad 1. Investering

Uit de Adviesrapportage

De Initiatiefgroep heeft een investeringsraming laten opstellen door bouwbedrijf Pellikaan, en deze raming is getoetst door meerdere experts.

De raming is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 1,5 sporthal, 1.800 m²;
- Totaal oppervlak 2.500 m²;
- 6 kleedkamers;
- Tribune max 300 personen;
- Overige ruimten o.a. ontvangst/ garderobe, kantine/keuken, vergaderruimte, medische ruimte, kantoor beheerder, technische ruimte;
- Bouw energie neutraal en toekomst bestendig 2020 – 2040.

De raming komt uit op 3,9 mio excl. BTW. Deze kosten zijn op basis van Design and Built, inclusief:

- architect kosten;
- constructeur kosten;
- installatie ontwerp;
- overige advies en kwaliteit kosten;
- complete bouwplaatskosten;

- ruwbouwkosten incl. post heiwerk en verhoogde isolatiewaarden voor vloeren, gevels en daken, afbouwkosten, complete installaties met als uitgangspunt EPC = 0 en gasloos.

Reflectie m3v

Een investering bestaat uit bouw- en stichtingskosten en bijkomende kosten.

Bouw- en stichtingskosten zijn alle kosten die gemoeid gaan met het ontwerpen en bouwen van het gebouw; de bijkomende kosten zijn alle kosten die daar nog bij komen zoals sloop oude gebouwen, grondsanering, terrein inrichting, bestemmingsplanprocedures, etc.

Voor de Quick Scan gaan we uit van prijspeil 2023 (zoals ook is opgenomen in de kadernota van de gemeente Deventer). Ten opzichte van 2019 betekent dit een indexering van 8% naar 2020. En 5% per jaar (voorspelling) tot 2023. (bron: gemeente Deventer)

Door M3V gehanteerde bouwkosten en stichtingskosten

Voor de te verwachten bouwkosten gaan wij uit van de kengetallen uit Bouwkostenkompas (www.bouwkostenkompas.nl) prijspeil 2020, exclusief BTW.

- Voor de sportvoorziening is het kengetal € 1.687,- /m² excl. BTW.
- Voor de buitensportvoorzieningen is het kengetal € 1.338,- /m² excl. BTW.

Voor de stichtingskosten per m² bvo hanteren we een factor 1,5 op de bouwkosten (leges, inrichtingskosten, advieskosten, BTW, etc.). In onderstaande tabel staan deze bedragen gebaseerd op prijspeil 2023 weergegeven (conform de uitgangspunten van de gemeente voor deze Quick Scan).

Kosten prijspeil 2023	Bouwkosten excl. BTW/ m2	Stichtingskosten incl BTW/ m2
Sporthal + voorzieningen	€ 1.953	€ 2.929
Ontmoeten	€ 1.953	€ 2.929
Algemeen	€ 1.953	€ 2.929
Buitensportvoorzieningen	€ 1.549	€ 2.323

* uitgangspunt hoogte sporthal 7 meter

Deze bedragen van het bouwkostenkompas hebben wij langs de volgende 3 'meetlatten' gevalideerd:

1. Vergelijk met bouwkosten Sporthal Binnenveld te Wageningen geïndexeerd naar 2020;
2. Check bij Bouwkostenadviesbureau Vitruvius (David Meijer);
3. Check bij Sporttechnisch adviseur Odin Wenting.

De conclusie na validatie is dat de bedragen uit Bouwkostenkompas realistisch zijn.

Bijkomende kosten

De totale investering voor de gemeente bestaat uit Stichtingskosten Sportvoorziening +bijkomende kosten. De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de waarden uit onderstaande tabel (opgave gemeente bij een autonome ontwikkeling):

<u>Bijkomende kosten³</u>	<u>Incl BTW</u>
Inrichting	€ 350.000
Sloop en sanering	€ 375.000
Afboeking boekwaarden	€ 173.000
Terrein inrichting	€ 250.000
Totaal	€ 1.148.000

De gemeente heeft op basis van de bijkomende kosten en BTW in haar nota een bedrag van **7,2 miljoen incl BTW en bijkomende kosten, prijspeil 2023**, aangehouden.

In hoofdstuk 5 worden de scenario's uitgewerkt en worden ook de bijkomende kosten naar ratio van de opgave meegenomen. Voor een overzicht van de bijkomende kosten per scenario. Bij de uitwerking van de scenario's gaan we uit van de door M3V gehanteerde bouwkosten en stichtingskosten per m2 bvo.

³ De bijkomende kosten geven in deze fase een indicatie, maar dienen nader uitgewerkt te worden in de vervolgfase. Denk hierbij aan verplaatsen sportvelden, opkopen extra grond etc.

Ad 2. Beheer en exploitatie

Uit de het Adviesrapport, H8.4:

Onderstaande tabel geeft het exploitatieoverzicht weer uit het Adviesrapport.

Exploitatie overzicht binnensportaccommodatie Uutvlog en gymzaal Meesterspad Bathmen			
Inkomsten	huidig Uutvlog	huidig gymzaal	toekomst nieuwbouw combi
verhuur zaal	€ 63.000,00	€ 15.000,00	€ 78.000,00
totaal inkomsten	€ 63.000,00	€ 15.000,00	€ 78.000,00
uitgaven			
energie	€ 29.000,00	€ 10.000,00	€ -
onderhoud	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00
overige kosten	€ 114.000,00	€ 30.000,00	€ 100.000,00
totaal uitgaven	€ 163.000,00	€ 50.000,00	€ 120.000,00
Netto Resultaat	€ -100.000,00	€ -35.000,00	€ -42.000,00
vrijgespeeld structureel gemeentelijk budget bij nieu € 135.000,00 minus € 42.000,00 = € 93.000,00			

Figuur 5 Exploitatieoverzicht binnensportaccommodatie de Uutvlog en gymzaal Meesterspad

Bij nadere verduidelijkingsvragen geeft de Initiatiefgroep aan dat ze geen inzage heeft gehad in alle cijfers en daardoor enkele aannames heeft gedaan. Met name de post 'overige kosten' met (geraamd) grote toekomstige besparingen is daarin een onzekere factor. Dat betekent dat we de getallen an sich niet vanuit concrete begrotingen kunnen herleiden en om die reden een eigen schaduwraming hebben opgezet.

Reflectie M3V

Voor deze reflectie gaan wij uit van de volgende kengetallen in €/m2 voor exploitatie (onderhoud, schoonmaak, energie, heffingen).

- bestaande bouw € 75,- /m2 bvo
- nieuwbouw € 50,- /m2 bvo

In het Adviesrapport wordt dus geconcludeerd dat de lasten met € 93.000,- op jaarbasis omlaag gaan in de nieuwe Sporthal (zie nevenstaande tabel). Die conclusie in perspectief zettend met genoemde kengetallen leidt tot de volgende waarnemingen:

- De lasten voor energie en onderhoud per m2 worden lager; maar daarentegen wordt de Sportvoorziening groter: 2.500 m2 bvo – 3.500 m2 bvo t.o.v. de huidige sporthal met 1.355 m2 bvo (De Uutvlog) plus 365 m2 bv (gymzaal).
- Er blijven altijd energielasten, ook bij een energieneutraal-gebouw (vastrecht, verschil in tarieven inkoop (in dalen opwekking) en verkoop (bij pieken opwekking), etc.). Deze last wordt dus niet nihil.
- Lasten voor schoonmaak zullen nagenoeg gelijk blijven per m2 en dus in totaliteit stijgen, tegenover betere schoonmaakbaarheid in de nieuwbouw. Aanname: kostenneutraal.
- Verzekeringen en heffingen blijven.

Als we op basis van de kengetallen de kosten voor energie en onderhoud vergelijken:

- Huidig o.b.v. 1.355 m2 * € 75,- = € 101.625,- op jaarbasis (de Uutvlog)
- Huidig o.b.v. 365 m2 * € 75,- = € 27.375,- op jaarbasis (de gymzaal)
- Nieuwbouw o.b.v. 1.900 m2 * 50 = € 95.000,- op jaarbasis (autonoom)
- Nieuwbouw o.b.v. 2.500 m2 * € 50,- = € 125.000,- op jaarbasis
- Nieuwbouw o.b.v. 3.500 m2 * € 50,- = € 175.000,- op jaarbasis

Conclusie o.b.v. grofmazige verkenning met kengetallen is het de vraag of er een significante financiële ruimte is tussen de huidige exploitatielasten en de te verwachten toekomstige lasten bij een nieuwe sportvoorziening. Er is i.e.g. onvoldoende informatie nu beschikbaar om hier conclusies over te trekken.

Ook de Initiatiefgroep geeft aan dat hun berekening gebaseerd was op grove indicaties en (te) weinig informatie. Voor deze fase van QuickScan achten wij het niet zinvol te rekenen met een mogelijke dekking van de investeringskosten vanuit een kapitalisering van de mogelijke vrijval in kosten.

NB. Dat betekent dat de gemeente is uitgegaan van een te hoge dekking in haar voorjaarsnota. Dit betekent dat er geen € 7,2 miljoen beschikbaar is, maar € 6,2 miljoen.

Verhuur

Uit het Adviesrapport, H8.4 “Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de kosten voor sportbeoefening betaalbaar moeten blijven. De lasten voor de gebruikers dienen daarom niet extreem te stijgen. Dit kan gerealiseerd worden door de inkomsten uit verhuur gelijk te houden. Deze inkomstenstroom zal derhalve ook ongewijzigd blijven”

Reflectie M3V

De Initiatiefgroep gaat dus uit van gelijke inkomsten uit huur. De ambitie is echter dat de sporthal beter benut gaat worden en dus meer huurinkomsten gaat opleveren. Uitgaande van de intentie dat de contributie voor de sporters niet significant zal stijgen, moet het door een efficiëntere en intensievere bezetting (en een breder aanbod van activiteiten) mogelijk zijn dat de huurinkomsten stijgen. Ook dit vinden we voor deze fase van QuickScan niet zinvol om mee te nemen in de vraag of de investering haalbaar is. Tegenover deze stijging, zullen de lasten namelijk door de grotere omvang en intensiever gebruik ook stijgen.

Programmamanagement en gastheer/ gastvrouw

In het Adviesrapport wordt niet ingegaan op het organiseren en managen dat de beoogde activiteiten ook daadwerkelijk actief invulling krijgen.

Reflectie M3V

Het is onze ervaring dat het alleen realiseren van een voorziening om inhoud te geven aan een ambitie als onderhavige niet volstaat. De beoogde activiteiten komen niet vanzelfsprekend tot stand, hoe betrokken een gemeenschap ook is. Om deze ambitie waar te maken is, naast de voorziening, actief programmamanagement nodig voor het aanjagen en faciliteren van de beoogde activiteiten door verenigingen, bewoners, etc. Gedacht kan/moet worden aan een gastheer/-vrouw die activiteiten initieert en organiseert. Die zorgt dat bezoekers die ontmoeting zoeken of met elkaar buiten of binnen beweegactiviteiten willen ondernemen, zich welkom voelen daar ook graag komen. Geldt idem voor verenigingsactiviteiten.

Dit programmamanagement kan inhoud gegeven worden door een actief vrijwilligerscomité, maar ook een exploitant van een horecavoorziening (al dan niet commercieel of op verenigingsbasis geëxploiteerd) kan wegens het belang van die exploitatie gemotiveerd zijn om namens de kern invulling te geven aan het inhoudelijk programma. Dit vraagt nadere uitwerking en brengt mogelijk ook extra kosten met zich mee, die nu niet voorzien zijn in de plannen.

4. SCENARIO'S

4.1. HOOFD- EN SUBSCENARIO'S

Zoals eerder aangegeven zijn er hoofdscenario's uitgewerkt:

1. Concentratie van de functies op locatie ABS Voetbal;
2. Concentratie van de functies op locatie Park Bathmen;
3. De hybride oplossing: verdeling van functies over beide locaties:
 - a. ABS Voetbal: centrale plek voor de verenigingssport, bewegingsonderwijs (binnen en buiten) en bij die locatie passende dorpsactiviteiten.
 - b. Park Bathmen: centrale plek voor de 'individuele' sport (vereniging en individueel), alsmede individuele outdoor sporten (boot camp e.d.) en overige bij die locatie passende dorpsactiviteiten

Per scenario (met daarbinnen varianten) is onderzocht op welke wijze de ambities van het dorp, in lijn met het Beleidskader Sport, het beste tot hun uiting komen. Deze scenario's worden ruimtelijk, inhoudelijk en beleidsmatig gewogen ten opzichte van elkaar in een multi criteria analyse.

De volgende uitgangspunten zijn de basis voor de uitwerking scenario's:

- Faciliteren van activiteiten van ten minste huidig sportaanbod;
- Toekomstbestendig: flexibiliteit voor veranderende vraag, in type sport en/of aantal bij groei van het dorp;
- Bundelen van ontmoeten en alle sporten in en rondom Park Looënk;
- Delen van voorzieningen ten behoeve van efficiency en kostenreductie;
- Aantrekkelijke (sport)omgeving: Verbinden en ontmoeten, ruimte voor vergaderen;

- Mogelijkheden voor meer gebruikersgroepen, waaronder commerciële aanbieders zoals kinderopvang en fysio, ergotherapeut en diëtist;
- Twee potentiële locaties: ABS Voetbal en Park Bathmen;
- Eventueel (toekomst) Tennisclub naar Park Bathmen (voor verrijken aanbod tennis en meer efficiency in inkoop, trainers etc).

Per scenario zijn de varianten onderzocht op basis van de mate van integratie van de sportvoorzieningen in Bathmen, zie afbeelding 4.

- Variant A gaat uit van enkel vervanging van De Uutvlog, waarbij er een extra accent wordt toegevoegd ten behoeve van ontmoeten, verbinden en vergaderen.
- Variant B gaat uit van variant A + het onderbrengen van de activiteiten van de gymzaal.
- Variant C gaat uit van variant B + het onderbrengen van de activiteiten van ABS Voetbal.
- Variant D gaat uit van variant A + B + het verhuizen van de tennisclub naar het Park Bathmen.

	A. Vervanging Uutvlog	B. Vervanging Uutvlog + Gymzaal	C. Vervanging Uutvlog + Gymzaal + ABS Voetbal	D. Vervanging als voorgaand + tennisclub
Autonoom*	x			
Scenario 1	x		x	
Scenario 2	x	x		x
Scenario 3				x

* autonoom = omvang sportvloer 24 x 44 m²; in de scenario's is de omvang van de sportvloer 28 x 48 m²

Afbeelding 4: varianten per scenario

4.2. UITWERKING SCENARIO'S

In navolgende paragrafen werken we de drie hoofdscenario's en varianten op basis van de bijgestelde uitgangspunten van M3V uit. De resultaten vergelijken we met het door de gemeente in haar kaderbegroting opgenomen nul-scenario. Deze noemen we scenario 0, autonoom:

De vergelijking met dit scenario heeft tot doel om het verschil in zicht te brengen tussen wat in de voorjaarsnota is opgenomen en wat werkelijk benodigd is.

Onderstaande tabel geeft de investeringskosten per nul-scenario weer op basis van de ruimtestaat in de tabel rechts. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Scenario 0 Locatie: Uutvlog	autonoom	
	m2 fno	m2 bvo
Sporthal	1.426	1.711
Ontmoeten	120	144
Algemeen	35	42
Buitensportvoorzieningen	0	0
Totaal m2 bvo		1.897
Stichtingskosten gebouw	€	5.557.601
Bijkomende kosten gemeente	€	1.148.000
Totaal investering	€	6.705.601
Opbrengsten herontwikkeling (volgt)		nvt
Netto bijdrage gemeente		

	Locatie Uutvlog
Scenario	Uutvlog
Sporthal	Autonoom
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1.056
Toestellenberging	90
Tribune	0
Multifunctionele Zaal (w.o. Dojo, Jazzdance, etc.)	0
Berging multifunctionele zaal	0
Kleedruimte tbv onderwijs en verenigingen	120
Kleedruimte verenigingen	
Wasruimte (douches)	20
Scheidsrechter-/docentenruimte	
Subtotaal Sporthal	1.426
Ontmoeten	
Sport Café	100
Keuken (met uitgifte)	10
Opslag voorraad	5
Containerberging	5
Buitenterras	0
Subtotaal Ontmoeten	120
Algemeen	
Hoofdentree	4
Beheerdersruimte	8
Centrale toiletten	12
Miva	4
Vergaderruimte	0
Bergingen	5
Werkkast	2
EHBO-ruimte	0
Subtotaal Algemeen	35
Tbv buitensport (beach, voetbal)	
Neven entree	0
Berging buitenmateriaal	0
Kleedruimte	0
Wasruimte (douches)	0
Scheidsrechter-/docentenruimte	0
Subtotaal Buitensport	0
Totaal in m2 fno	1.581
	1,2
Totaal in m2 bvo	1.897

Scenario 1: Locatie ABS Voetbal

Variant 1A – Sporthal (vervanging Uutvlog)

Combinatie verenigingssport (binnen en buiten), waarbij ABS voetbal op dezelfde locatie zit, maar gebruik blijft maken van zijn huidige huisvesting.

- Grotere zaalvloer. Van 22 x 42 m naar 28 x 48 m
 - 4 volleybalvelden + 1 centercourt
 - 1 combiveld (handbal, zaalvoetbal)
 - 9 badmintonvelden
- Sportzaal in tweeën deelbaar (3 zaaldelen is een optie, maar dan advies voor 3 volleybalvelden);
- Bewegingsonderwijs gebruikt de zaaldelen in sporthal;
- Ruimte voor ontmoeting en verbinding (kantine met buitenterras);
- Tribune;
- Flexibele ruimten door kunnen splitsen van grote vergaderruimte naar twee kleinere; overleggen kan ook in ontmoetingsruimte;
- Aparte kantoorruimte voor beheerder/ programmamanager;
- Relatie tussen nieuwe Sporthal en sportvelden.

Variant 1B – Sporthal (vervanging Uutvlog + vervanging gymzaal)

Als 1A : Combinatie verenigingssport (binnen en buiten) + zaalsporten uit gymzaal

- Multifunctionele zaal 15 x 15 m voor de verenigingen die gebruik maken van de gymzaal (waaronder dans, yoga, judo);
- Multifunctionele zaal is koppelbaar aan ontmoetingsruimte als podium voor optredens en te gebruiken als VIP-ruimte.

Aandachtspunt voor dit scenario zijn de groepen 3 en 4 van De Dorpsschool. Vanwege de veiligheid is het niet wenselijk dat zij fietsen van de Dorpsschool naar de Sporthal. Dat betekent dat zij moeten lopen (1,1 km). Dat kost

onderwijstijd én er moet een kindvriendelijke en veilige wandelroute zijn van De Dorpsschool naar de Sporthal.

Variant 1C – Sporthal (vervanging Uutvlog + vervanging gymzaal + vervangen ABS Voetbal)

Volledige integratie van verenigingssport in één gebouw (binnen en buiten) + zaalsporten uit de gymzaal:

- Ruimere ontmoetingsruimte;
- Nieuwe kleedkamers en scheidsrechterraimte voor beachvolleybal en voetbal; passend bij installatie- en huisvestingsconcept van de nieuwe Sporthal

Dit is het meest optimale scenario wat betreft centraliseren van sportactiviteiten. Door al deze voorzieningen bij elkaar te brengen, wordt er gezorgd voor een optimale bezetting en kunnen de verenigingen onder meer gebruik maken van gezamenlijke inkoop en inzet van vrijwilligers. Zie volgende pagina's voor de ruimtestaat per scenario, afgezet het scenario 'autonome ontwikkeling'.

Overzicht ruimteprogramma's scenario 1 en de nul-scenario's

Locatie ABS Voetbal

Scenario	Locatie Uutvlog	Locatie ABS		
	Uutvlog	1A	1B	1C
	Autonoom	Vervanging Uutvlog 'plus'	+ integratie gymzaal	+ integratie voetbal
Sporthal				
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1.056	1.344	1.344	1.344
Toestellenberging	90	100	100	100
Tribune	0	144	144	144
Multifunctionele Zaal (w.o. Dojo, Jazzdance, etc.)	0	0	225	225
Berging multifunctionele zaal	0	0	25	25
Kleedruimte tbv onderwijs en verenigingen		120	120	120
Kleedruimte verenigingen	120	50	50	50
Wasruimte (douches)		90	90	90
Scheidsrechter/docentenruimte	20	20	20	20
Subtotaal Sporthal	1.426	1.868	2.118	2.118
Ontmoeten				
Sport Café	100	140	140	200
Keuken (met uitgifte)	10	20	20	30
Opslag voorraad	5	20	20	25
Containerberging	5	10	10	10
Buitenterras	0	P.M.	P.M.	P.M.
Subtotaal Ontmoeten	120	190	190	265
Algemeen				
Hoofdentree	4	10	10	12
Beheerderruimte	8	8	8	8
Centrale toiletten	12	12	12	12
Miva	4	4	4	4
Vergaderruimte	0	45	45	90
Bergingen	5	5	5	8
Werkkast	2	4	4	4
EHBO-ruimte	0	8	8	8
Subtotaal Algemeen	35	96	96	146
Tbv buitensport (beach, voetbal)				
Neven entree	0	0	0	4
Berging buitenmateriaal	0	0	0	20
Kleedruimte	0	0	0	240
Wasruimte (douches)	0	0	0	120
Scheidsrechter/docentenruimte	0	0	0	20
Subtotaal Buitensport	0	0	0	404
Totaal in m2 fno	1.581	2.154	2.404	2.933
	1,2	1,2	1,2	1,2
Totaal in m2 bvo	1.897	2.585	2.885	3.520

Scenario 1. ABS Bathmen –

Uitwerking investeringslasten per variant, alle bedragen zijn incl BTW

Scenario 1 ABS Voetbal	autonoom		1A		1B		1C	
	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo
Sporthal	1.426	1.711	1.868	2.242	2.118	2.542	2.118	2.542
Ontmoeten	120	144	190	228	190	228	265	318
Algemeen	35	42	96	116	96	115	146	175
Buitensportvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	404	485
Totaal m2 bvo		1.897		2.585		2.885		3.520
Stichtingskosten gebouw		€ 5.557.601		€ 7.572.715		€ 8.450.647		€ 10.016.414
Bijkomende kosten gemeente		€ 1.148.000		€ 1.148.000		€ 1.350.000		€ 1.470.000
Totaal investering		€ 6.705.601		€ 8.720.715		€ 9.800.647		€ 11.486.414
Opbrengsten herontwikkeling (volgt)		nvt		Uutvlog		Uutvlog Gymzaal		Uutvlog Gymzaal
Netto bijdrage gemeente			

Scenario 2: locatie Park Bathmen

Variant 2A – Sporthal (vervanging Uutvlog)

Combinatie binnensport (verenigingen) met individuele sporten, inclusief startpunt outdoor

- Grotere zaalvloer. Van 22 x 42 m naar 28 x 48 m
 - 4 volleybalvelden + 1 centercourt
 - 1 combiveld (handbal, zaalvoetbal)
 - 9 badmintonvelden
- Sportzaal in tweeën deelbaar (3 zaaldelen is een optie, maar dan advies voor 3 volleybalvelden);
- Bewegingsonderwijs kan volledig gebruik maken van de zaaldelen in de sporthal;
- Ruimte voor ontmoeting en verbinding (kantine met buitenterras);
- Tribune;
- Flexibele ruimten door kunnen splitsen van grote vergaderruimte naar twee kleinere; overleggen kan ook in ontmoetingsruimte;
- Aparte kantoorruimte voor beheerder/ programmamanager;
- Relatie tussen nieuwe Sporthal en sportvelden.

Aandachtspunt voor de locatie betreft de afstand tot de scholen en de veiligheid van de route.

Variant 2B – Sporthal (vervanging Uutvlog + vervanging gymzaal)

Als 2A: Combinatie binnensport (verenigingen + zaalsport) met individuele sporten, inclusief startpunt outdoor

- Multifunctionele zaal 15 x 15 m voor de verenigingen die gebruik maken van de gymzaal (waaronder dans, yoga, judo);
- Multifunctionele zaal is koppelbaar aan ontmoetingsruimte als podium voor optredens en te gebruiken als VIP-ruimte.

Variant 2D – Sporthal (vervanging Uutvlog + vervanging gymzaal + toevoegen van tennisclub)

Als 2B: Combinatie binnensport (verenigingen + zaalsport) met individuele sporten, inclusief startpunt outdoor + tennisclub

- Multifunctionele zaal 15 x 15 m voor de verenigingen die gebruik maken van de gymzaal (waaronder dans, yoga, judo);
- Multifunctionele zaal is koppelbaar aan ontmoetingsruimte als podium voor optredens en te gebruiken als VIP-ruimte.
- Uitbreiden van tennisfaciliteiten, zodat alle tennissers van Bathmen op één locatie kunnen tennissen.

Dit scenario's kent twee aandachtspunten:

1. Voor alle scholen komt er een langere afstand moeten afleggen tot de nieuwe sporthal; voor de Dorpsschool wordt de route 1,25 km. Dit valt buiten de verordening van een maximale afstand van 1,0 km tot de gymvoorziening (hemelsbreed). Daarnaast is het vanwege de veiligheid is het niet wenselijk dat jonge kinderen (groep 3-4) fietsen naar de Sporthal. Dat betekent dat zou moeten lopen (of aangewezen zijn op busvervoer). Lopen gaat ten koste van onderwijstijd én dat betekent wat voor de inrichting van de wandelroute. Deze moet kindvriendelijke en veilig zijn. Busvervoer is kostbaar en kost ook onderwijstijd.
2. Aangezien zowel de locatie als de huisvesting in handen is van het Park Bathmen, moet de wijze van financieren en eigendom nader worden uitgewerkt.

Overzicht ruimteprogramma's scenario 2 en de nul-scenario's

Locatie Park Bathmen

Scenario	Locatie Uutvlog	2A	2B	2D
		Locatie Tennis Park		
Sporthal	Autonoom	Vervanging Uutvlog	+ integratie gymzaal	+ tennisclub
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1.056	1.344	1.344	1.344
Toestellenberging	90	100	100	100
Tribune	0	144	144	144
Multifunctionele Zaal (w.o. Dojo, Jazzdance, etc.)	0	0	225	225
Berging multifunctionele zaal	0	0	25	25
Kleedruimte tbv onderwijs en verenigingen	120	120	120	120
Kleedruimte verenigingen		50	50	50
Wasruimte (douches)	50	90	90	90
Scheidsrechter-/docentenruimte		21	21	21
<i>Subtotaal Sporthal</i>	<i>1.426</i>	<i>1.869</i>	<i>2.119</i>	<i>2.119</i>
Ontmoeten				
Kantine	100	80	80	120
Keuken (met uitgifte)	10	10	10	15
Opslag voorraad	5	10	10	15
Containerberging	6	10	10	10
Buitenterras	0	P.M.	P.M.	P.M.
<i>Subtotaal Ontmoeten</i>	<i>121</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>160</i>
Algemeen				
Nevenentree	4	4	4	4
Beheerderruimte	8	8	8	8
Extra toiletten	12	12	12	12
Miva	4	4	4	4
Vergaderruimte	0	45	45	60
Bergingen	5	5	5	5
Werkkast	2	4	4	4
EHBO-ruimte	0	8	8	8
<i>Subtotaal Algemeen</i>	<i>35</i>	<i>90</i>	<i>90</i>	<i>105</i>
Tbv tennisvereniging				
Buitenvelden + verlichting etc	0	0	0	P.M.
<i>Subtotaal buiten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal in m2 fno	1.582	2.069	2.319	2.384
bruto factor	1,2	1,2	1,2	1,2
Totaal in m2 bvo	1.898	2.483	2.783	2.861

Scenario 2 - Locatie Park Bathmen –

Uitwerking investeringslasten per variant, alle bedragen zijn incl BTW

Scenario 2 Park Bathmen	autonoom		2A		2B		2D	
	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo
Sporthal	1.426	1.711	1.869	2.243	2.119	2.543	2.119	2.543
Ontmoeten	120	144	110	132	110	132	160	192
Algemeen	35	42	90	108	90	108	105	126
Buitensportvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	PM
Totaal m2 bvo		1.897		2.483		2.783		2.861
Stichtingskosten gebouw	€	5.557.601	€	7.273.919	€	8.151.851	€	8.380.342
Bijkomende kosten gemeente	€	1.148.000	€	1.148.000	€	1.350.000	€	1.470.000
Totaal investering	€	6.705.601	€	8.421.919	€	9.501.851	€	9.850.342
Opbrengsten herontwikkeling (volgt)		nvt		Uutvlog		Uutvlog Gymzaal		Uutvlog Gymzaal Tennisclub
Netto bijdrage gemeente			

Scenario 3 Locatie ABS Voetbal en Park Bathmen

Hybride oplossing met gebruik van beide locaties met elk een eigen thema:

1. Locatie ABS voetbal: nieuwbouw sporthal conform ambities
Initiatiefgroep met een centrale plek voor de verenigingssport, bewegingsonderwijs (binnen en buiten) en bij die locatie passende dorpsactiviteiten.
2. Locatie Park Bathmen: centrale plek voor de 'individuele' sport (vereniging en individueel), alsmede individuele outdoor sporten (boot camp e.d.) en overige bij die locatie passende dorpsactiviteiten.

Optie 1 bij locatie Park Bathmen:

- Park Bathmen investeert in multifunctionele zaal, en gaat deze exploiteren t.b.v. de zaalsporten in de huidige gymzaal.
- Park Bathmen verrijkt daarmee haar sportaanbod voor de Fitness Studio. En kan met bijvoorbeeld strippenkaarten activiteiten als 'small group fitness' en 'boxfit' faciliteren.

Optie 2 bij locatie Park Bathmen:

- Realisatie clubgebouw Tennisverenigingen
- Clubgebouw en outdoor tennisbanen bundelen in aparte verenigingsvoorziening.

NB. Bij de opties locatie Park Bathmen: Het is de vraag in hoeverre deze opties (m.n. de integratie van de multifunctionele zaal) bijdraagt aan de ambities (en dus draagvlak) zoals deze door de Initiatiefgroep zijn verwoord en welke randvoorwaarden er zijn om deze ambitie, in lijn met

het Sportbeleid (indien mogelijk) wel te realiseren. Dit zijn nadere onderzoeksvragen voor het vervolgonderzoek in fase 2.

Overzicht ruimteprogramma's scenario 3 en de nul-scenario's

Locatie ABS Voetbal en Park Bathmen

Scenario	Locatie Uutvlog	3B		3D	
		ABS Voetbal vervanging Uutvlog	Tennis Park + mf zaal	ABS Voetbal vervanging Uutvlog	Tennis Park + mf zaal + tennisclub
Sporthal	Autonoom				
Sportvloer (zaal in 2 deelbaar t.b.v. onderwijs)	1.056	1.344	0	1.344	0
Toestellenberging	90	100	0	100	0
Tribune	0	144	0	144	0
Multifunctionele Zaal (w.o. Dojo, Jazzdance, etc.)	0	0	225	0	225
Berging multifunctionele zaal	0	0	25	0	25
Kleedruimte tbv onderwijs en verenigingen	120	120	0	120	0
Kleedruimte verenigingen		50	50	50	50
Wasruimte (douches)	50	90	20	90	20
Scheidsrechter-/docentenruimte		21	0	21	0
Subtotaal Sporthal	1.426	1.869	320	1.869	320
Ontmoeten					
Kantine	100	140	0	140	40
Keuken (met uitgifte)	10	20	0	20	10
Opslag voorraad	5	20	0	20	5
Containerberging	6	10	0	10	0
Buitenterras	0	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Subtotaal Ontmoeten	121	190	0	190	55
Algemeen					
Nevenentree	4	4	0	4	0
Beheerderruimte	8	8	0	8	8
Extra toiletten	12	12	0	12	12
Miva	4	4	0	4	4
Vergaderruimte	0	45	0	45	30
Bergingen	5	5	0	5	5
Werkkast	2	4	0	4	2
EHBO-ruimte	0	8	0	8	0
Subtotaal Algemeen	35	90	0	90	61
Tbv tennisvereniging					
Buitenvelden + verlichting etc	0	0	0	0	P.M.
Subtotaal buiten	0	0	0	0	0
Totaal in m2 fno	1.582	2.149	320	2.149	436
bruto factor	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Totaal in m2 bvo	1.898	2.579	384	2.579	523

Scenario 3 - Locatie ABS Voetbal en Park Bathmen –

Uitwerking investeringslasten per variant, alle bedragen zijn incl BTW

Scenario 3 ABS voetbal + Park Bathmen	autonoom		3B		Park Bathmen	3D		Park Bathmen
	m2 fno	m2 bvo	m2 fno	m2 bvo		m2 fno	m2 bvo	
Sporthal	1.426	1.711	1.869	2.243	384	1.869	2.243	384
Ontmoeten	120	144	190	228	0	190	228	66
Algemeen	35	42	90	108	0	90	108	73
Buitensportvoorzieningen	0	0	0	0	0	P.M.	P.M.	P.M.
Totaal m2 bvo		1.897		2.579	384		2.579	523
Stichtingskosten gebouw	€	5.557.601	€	7.554.260	P.M.	€	7.554.260	P.M.
Bijkomende kosten gemeente	€	1.148.000	€	1.350.000	P.M.	€	1.148.000	P.M.
Totaal investering	€	6.705.601	€	8.904.260	P.M.	€	8.702.260	P.M.
Opbrengsten herontwikkeling (volgt)		nvt		Uutvlog Gymzaal			Uutvlog Gymzaal Tennisclub	
Netto bijdrage gemeente				

NB. In deze Quick Scan worden de investeringslasten voor de gemeente Deventer in beeld gebracht. Om die reden is er voor de ruimtebehoefte bij Park Bathmen een indicatie voor de benodigde vierkante meters gegeven, maar zijn de kosten niet nader uitgewerkt.

In het vervolgonderzoek zullen de exploitatielasten voor huur nader worden uitgewerkt (die komen afhankelijk van de activiteiten -deels- op de begroting voor de gemeente). Een andere optie is dat de gemeente bijdraagt aan de investering in de vorm van een investeringssubsidie. Ook dit heeft nadere uitwerking in de vervolgfase.

4.3. MULTICRITERIA ANALYSE

	Locatie Uutvlog	Locatie ABS voetbal			Locatie Park Bathmen			Combinatie	
		vervanging Uutvlog	+ integratie gymzaal	+ integratie voetbal	vervanging Uutvlog	+ integratie gymzaal	+ integratie tennisclub	*+ integratie gymzaal ABS / m f zaal PB	**+ integratie tennisclub bij PB
	autonoom	1A	1B	1C	2A	2B	2D	3B	3D
Fysieke ruimte (benodigde bouwvolume irt omgeving)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Kwalitatief (sluit aan bij sportbeleid/ doelstellingen Dorpsvisie)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ligging (tov scholen in het bijzonder dorpschool)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Planning / tijd	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Toekomstbestendigheid	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Financieel - investering	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Verwacht draagvlak	●	●	●	●	●	●	●	●	●

* Vervanging Uutvlog + ..
** 3B + ...

In deze multicriteria analyse worden de verschillende scenario's en de bijbehorende varianten met elkaar vergeleken op basis van 3 kleuren:

- Groen: Passend/ geen verwachte onoverkomelijke bijzonderheden;
- Oranje: Behoeft aandacht/ nadere uitwerking;
- Rood: Hoge complexiteit/ zorg over ontwikkeling – toekomstbestendigheid.

5. ADVIES EN ONDERZOEKSVRAGEN VERVOLG

Aanbevelingen te onderzoeken (sub-)scenario's voor het vervolg

Uit de multi criteria analyse komen de scenario's 1 (locatie ABS voetbal) en 3 (hybride invulling, combinatie locatie ABS voetbal en Park Bathmen) als meest perspectiefrijk naar voren voor een toekomstbestendige ontwikkeling conform de ambities van de Initiatiefgroep zoals in hun Adviesrapport verwoord.

Vanuit de Initiatiefgroep blijft het meeste draagvlak bestaan voor scenario 1 (hun voorkeursscenario), maar geven zij aan op basis van goede argumenten uit nader vervolgonderzoek open te staan voor verandering van mening, dan wel ook scenario 3 te kunnen accepteren.

Binnen beide scenario's zijn subscenario's benoemd:

- Bij scenario 1 betrekking hebbend op het in meer of mindere mate nu reeds uitbreiden met extra bij de ambities passende faciliteiten.
- Bij scenario 3 betrekking hebbend op wel/niet daar opnemen van multifunctionele zaal en wel/niet integreren beide tennisverenigingen

Ons advies is om die twee scenario's in fase 2 (definitieve haalbaarheidsonderzoek) te verdiepen en vervolgens een definitieve keuze te maken.

In fase 2 zijn aanvullend de volgende specifieke onderzoeksvragen aan de orde.

Aanbevelingen onderzoeksvragen voor het vervolg

Generieke aanbevelingen (onafhankelijk van de te kiezen scenario's voor uitwerking)

Generiek

1. Stel per (sub-)scenario het te ontwikkelen ruimtelijke programma op. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn:
 - a. Ga met alle verenigingen in Bathmen in gesprek. Informeer ze over het proces en beraag hen op hun identiteit, cultuur, activiteiten en (groei-)verwachting, wensen en behoeften. Vraag om reflectie op de scenario's in kansen en risico's.
 - b. Onderzoek met de stakeholders de kansen voor synergie tussen de verschillende verenigingen, in het bijzonder het wel/ niet delen van een kantine voor de binnen- en buitensport. Wat zijn de randvoorwaarden en mogelijkheden om dit succesvol bij elkaar te brengen?
 - c. Breng de vereiste trainings- en wedstrijdactiviteiten volledig met de verenigingen in beeld en vertaal deze naar bezettingsschema's uitgaande van de beschikbaarheid van een grote zaalruimte of twee kleinere zaalruimtes (neerlaatbare scheidingswand).
 - d. Bezoek met de toekomstige gebruikers (eventueel) één of twee sportvoorzieningen ter inspiratie voor efficiency in ruimtegebruik en het maximaal benutten van de sportvoorziening.
2. Werk de financiën (investeringslasten incl. gebouw gebonden exploitatielasten) per scenario uit door een gespecialiseerde bouwkosten deskundige, waarbij er onderscheid wordt gemaakt voor een BENG

(wettelijk) en een ENG (ambitie)-gebouw. Ook de bijkomende kosten dienen nader uitgewerkt te worden.

3. Breng de mogelijke investeringssubsidies in kaart, inclusief de voorwaarden en de kansrijkheid van toekenning.
4. Werk per scenario een gedegen exploitatiebegroting uit, breng per scenario het verschil met het referentiescenario in beeld (nader te bepalen: huidige situatie of nulscenario gemeente). Kapitaliseer de verschillen (netto contante waarde) en bereken de daaruit per scenario volgende mogelijke dekking van de investeringslasten.
5. Werk per scenario de ruimtebehoefte parkeren uit, breng per scenario het verschil (in ruimte en kosten) met het referentiescenario in beeld.
6. Werk de (woon-)ontwikkelprogramma's en bijbehorende opbrengsten van herontwikkeling van eventueel vrijkomende locaties uit.
7. Onderzoek de mate van zelfwerkzaamheid die de Bathmenaren willen doen en wat de opbrengsten hiervoor zijn. Breng daarbij ook de eventuele consequenties voor (beperkingen) op garanties van daadwerkelijke inzet in kaart en werk uit op welke wijze dit beheerst kan worden.
8. Zorg voor een compleet overzicht wat betreft de verwachte investeringen, inclusief afboeken boekwaarden, verplaatsen/ herinrichten sportvelden, parkeren etc.
9. Werk de verschillende modellen uit voor beheer en exploitatie. Wie doet wat, wie is verantwoordelijk voor welk deel, onder welke voorwaarden?
10. Bepaal per (sub-)scenario in hoeverre deze bijdraagt aan het sportbeleid en de ambities zoals door de Initiatiefgroep verwoord, alsmede in welke mate de optie kan rekenen op draagvlak (per stakeholder in beeld te brengen).

Specifieke extra onderzoeksvragen scenario 3

11. Identiteit (draagvlak): Cultuurverschil tussen een vrijwilligersvereniging en een commerciële exploitant. Is er ruimte en zo ja welke en hoe dit vorm te geven om als vereniging de eigen sociale activiteiten op de gewenste wijze in een passende context te organiseren?
12. Continuïteit (garantie op): Wat betreft beschikbaarheid van de voorzieningen biedt de gemeente continuïteit. Hoe zit dat voor de vereniging in het geval de commerciële exploitant failliet gaat?
13. Kosten: De verenigingssport maakt nu afspraken met de gemeente op basis van maatschappelijke tarieven en zijn bij een commerciële partner overgeleverd aan diens prijzen en prijsstijgingen. Zijn acceptabele prijzen en prijsstijgingen te borgen in langjarige afspraken met een commerciële ondernemer?
14. Hoe (in samenwerking) met een commerciële ondernemer tot de (op die voorzieningen daar geënte) beoogde bruisende plek voor beweging en ontmoeting voor de inwoners van Bathmen te komen?
15. Werk de opties uit voor de investeringslasten (commercieel versus maatschappelijk) bij integratie van de multifunctionele zaal.
16. Idem 11 als het gaat om de integratie van de tennisclub.
17. In verlengde van vraag 13: Is het mogelijk clubgebouw (tennis) en outdoor tennisbanen te bundelen in een aparte verenigingsvoorziening (los van het commerciële deel).