

Locatieonderzoek Sporthal Ruurlo

Oplegnotitie

Opdrachtgever
Gemeente Berkelland

Referentienummer
2210216/20220422BN04

Datum
25 april 2022

Auteurs
Timon Bulten en Michel de Boer

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Uitgangspunten	4
3. Parameters	6
3.1 Realisatietijd	6
3.2 Investering	6
3.3 Financieringsmogelijkheden	9
Bijlage I – Ruimtestaat Sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo	10
Bijlage II – Exploitatiebegroting Sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo	11
Bijlage III – Ruimtestaat de Meene	12
Bijlage IV – Exploitatiebegroting de Meene	13

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

1. Inleiding

In het locatieonderzoek voor de nieuw te realiseren sporthal in Ruurlo is op 13 januari 2022 de tussenrapportage opgeleverd aan Gemeente Berkelland. Tijdens een overleg tussen de portefeuillehouder en een delegatie van de gemeenteraad is uitgesproken dat het College van Burgemeester en Wethouders een voorstel aan de gemeenteraad aanbiedt, waarin de keuze voor één locatie wordt voorgelegd. Dit voorstel wordt gemaakt op basis van het programma van eisen en de informatie die op dit moment beschikbaar is. De realisatietijd en kosten om tot een nieuwe sporthal te komen, vormen de basis voor het voorstel.

Deze oplegnotitie gaat gepaard met de tussenrapportage van 13 januari 2022¹ om hiermee de gemeente, de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders als zodanig te voorzien van:

- 1) de op dit moment beschikbare informatie;
- 2) de investeringskosten en
- 3) de verwachte realisatietijd.

Deze oplegnotitie vormt op de parameters investeringskosten en realisatietijd een actualisatie ten opzichte van de tussenrapportage van 13 januari 2022.

In deze oplegnotitie zijn, na oplevering van de tussenrapportage en volgens aanwijzing² van de gemeente Berkelland, de volgende drie locaties nader onderzocht. De huidige locatie van de sporthal is afgefallen.

- Locatie VV Ruurlo
- Locatie Nieuwe Weg
- Locatie de Meene

¹ De tussenrapportage zoals deze destijds door ICSadviseurs is opgesteld.

² Raadsbrief 246674, d.d. 24 januari 2022.

2. Uitgangspunten

Het ruimteprogramma en de synergie-mogelijkheden zijn in overleg met de bij de overgebleven locaties betrokken partijen, zijnde VV Ruurlo, Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder en Stichting Zwembad Ruurlo, opgesteld. In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste uitgangspunten (eind maart / begin april 2022) weergegeven:

VV Ruurlo / Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder

- Het trainingsveld van VV Ruurlo aan de Enkeerdlaan / Nieuwe Weg, grenzend aan de BMX baan, wordt door Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder en VV Ruurlo niet beschikbaar gesteld voor realisatie van de sporthal. Het veld, wat in erfpacht is bij de stichting, is nodig om capaciteit en ruimte voor trainingen te behouden. Voor deugdelijke inpassing van de sporthal op locatie Nieuwe Weg is een deel van dit trainingsveld benodigd. Locatie Nieuwe Weg is daarmee op korte termijn geen kansrijke locatie;
- VV Ruurlo voorziet in en bekostigt haar eigen (buiten)berging ten behoeve van administratie en materialen. De berging wordt niet meegenomen in het ruimteprogramma;
- VV Ruurlo geeft aan, met de ervaringen tijdens de coronapandemie, gedurende de realisatieperiode van de sporthal geen behoefte te hebben aan tijdelijke voorzieningen ten behoeve van kantine en kleed- en wasruimten (douche en toilet). ICSadviseurs hanteert voor vergelijkbare projecten zoals deze, wel het uitgangspunt om hier rekening mee te houden, zodat trainingen en wedstrijden (grotendeels) ongehinderd plaats kunnen vinden en bezoekende clubs voor wedstrijden op de zaterdagen van de voorzieningen gebruik kunnen maken en gastvrij worden ontvangen³;
- De opstellen van de voetbalvereniging kennen een boekwaarde en hypothecaire lening. De boekwaarde en hypothecaire lening worden meegenomen in het investeringsoverzicht;
- De omvang van de nieuwe kantine op locatie VV Ruurlo wordt gebaseerd op 1) de omvang van de huidige kantine van de sporthal en 2) de voor VV Ruurlo benodigde omvang;
- Voor gebruik van de gronden van VV Ruurlo / Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder en plaatsing van de sporthal zal inbreuk gemaakt moeten worden op de overeenkomst erfpacht / recht van opstal⁴. De stichting verliest een deel van het sportpark, waarvoor in natura (een buiten-tribune) een tegemoetkoming wordt gevonden.

Stichting Zwembad Ruurlo

- Stichting Zwembad Ruurlo geeft aan geen extra omvang voor de ontmoetingsruimte / kantine nodig te hebben dan wat in de ruimtestaat is opgenomen. Gezien het feit dat het verenigingsseizoen (binnensport) vóór de zomer afloopt en na de zomer weer start en de piek voor het zwembad vooral in de zomer is, acht ICSadviseurs het reëel om geen extra omvang te realiseren;
- In relatie tot synergy komen we in dialoog met elkaar tot de conclusie dat het realiseren van één beheerdersruimte afdoende is en er reeds voldoende lockers beschikbaar zijn.
- De infrastructuur rondom het zwembad dient, op advies van de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek aan te worden gepast. ICSadviseurs neemt dit advies over concreet, betekent dit dat de Wiersseweg wordt voorzien van fietssuggestiestroken en een uitbreiding van de aanhechting van de Loolaan op de Wiersseweg;
- Voor deze infrastructurele aanpassingen geldt dat er is gerekend met bovengrondse herinrichting. Het gaat hierbij om nieuwe verhardingen. De kosten hiervoor kunnen niet worden gefinancierd vanuit de gemeentelijk onderhoudsmiddelen. Wettelijk kader is het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit betekent dat de kosten uit het een investeringsbudget ofwel uit dit project dienen te komen.
- Stichting Zwembad Ruurlo geeft aan eigenstandig te voorzien in sloop(kosten) voor het benodigde bouwdeel. Dit geldt eveneens voor de te plaatsen tijdelijke voorzieningen ten tijde dat er gebouwd wordt.
- Stichting Zwembad Ruurlo stelt grond kosteloos beschikbaar die voor de bouw van de sporthal benodigd is. De kosten voor compensatie zijn verwerkt in het investeringsoverzicht (gebouw zwembaddeel, peuterbad en renovatie huidig zwembadgebouw)

³ Het eventueel gebruikmaken van de kleedkamers en kantine van de huidige sporthal dient verkend te worden. Hierover is op dit moment nog niets te zeggen.

⁴ Het gaat hierbij om een erfpachtovereenkomst waarbij de gemeente als erfpachter het recht van erfpacht heeft verleend op de gronden gelegen op het sportpark "'t Rikkelder", te Ruurlo. De overeenkomst loopt tot 2043.

Overige uitgangspunten

Om een goed vergelijk te maken op de parameters investeringskosten en realisatietijd worden de volgende uitgangspunten voor de beide overgebleven locaties gehanteerd:

- Het uitgangspunt is om voor beide locaties een zo goed en eerlijk mogelijk vergelijk te trekken. De uitgangspunten zijn voor beide locaties gelijk. Verschil zit in mogelijkheden tot synergie;
- Op beide locaties geldt dat er al voorzien is in de parkeerbehoefte van de aanwezige functies (zijnde respectievelijk de voetbalvereniging en het zwembad). Een sporthal brengt een aanvullende parkeerbehoefte met zich mee. Op basis van het uitgangspunt van 3.216 m² bvo (sporthal) en de geldende parkeernorm wordt in het ruimteprogramma rekening gehouden met **80 parkeerplaatsen** aanvullend op de reeds bestaande parkeervoorzieningen op beide locaties. Daarmee worden ook de kosten voor het parkeren gelijkgetrokken. Nader onderzoek naar dubbelgebruik van parkeercapaciteit wordt geadviseerd en maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek;
- Eventuele opbrengsten, bijvoorbeeld uit vrijkomende gronden, worden niet (1 op 1) ten bate van het project gebracht. Dit vraagt een nadere inventarisatie en maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek.
- De exploitatieoverzichten zijn aangepast op basis van de herziene ruimtestaten, maar verdere consultatie is nodig (zowel inhoudelijk / financieel) om deze overzichten een reëler beeld te geven.

3. Parameters

De twee overgebleven parameters worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.

3.1 Realisatietijd

In onderstaande tabel is een inschatting van de realisatietijd gemaakt, vanaf locatiekeuze tot aan oplevering van het gebouw. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de Omgevingsvergunning kunnen parallel lopen aan de benoemde onderdelen. Hierbij wordt uitgegaan van 'geen bezwaren'.
- Verstoring van de huidige activiteiten vindt plaats op beide locaties. Voor de locatie VV Ruurlo geldt dat extra tijdelijke voorzieningen gerealiseerd moeten worden gedurende de realisatiefase (uitgaande van 52 weken). Voor locatie De Meene geldt dat er deels buiten het zwemseizoen gewerkt kan worden. Voor beide locaties geldt dat er ook een marge van onwerkbaar dagen opgenomen dient te worden in de winterperiode.
- De te slopen opstallen zijn bij VV Ruurlo aanzienlijk groter. Dit kan meer tijd met zich meebrengen.
- Bouwen rondom en aanhechten op de bestaande bebouwing bij De Meene kan meer tijd met zich meebrengen.

Uitgaande van bovenstaande is er, gebaseerd op de huidige kennis, geen differentiatie te maken in realisatietijd.

	Locatie VV Ruurlo	Locatie De Meene
Programma van Eisen en selectie bouw- en ontwerpteam	10 weken	10 weken
Voorlopig Ontwerp	10 weken	10 weken
Definitief Ontwerp	10 weken	10 weken
Technisch Ontwerp	12 weken	12 weken
Realisatie: slopen, bouwrijp maken en bouwen	52 weken	52 weken

Bovenstaande genoemde tijdsduur, hangt samen met onder meer de gekozen bouworganisatie / aanbestedingsvorm en de onzekere geopolitieke ontwikkelingen in de wereld (o.a. oorlog in Oekraïne)

3.2 Investerings

Ten behoeve van de investeringsoverzichten gelden de volgende uitgangspunten:

- Stichtingskosten sporthal ENG, inclusief btw: € 3.026,- per m² bvo;
- Stichtingskosten overige sportvoorzieningen ENG (kantine, kleedruimte), inclusief btw: € 2.317,- per m² bvo;
- Aanleg buitenzwembad, inclusief btw: € 848,- per m² bvo;
- Renovatie ENG: € 1.262,- per m² bvo;
- Sloopkosten sporthal: € 73,- per m² bvo;
- Infrastructurele aanpassingen:
 - Auto, oppervlakte parkeren: € 298,- per m² bvo;
 - Fiets, nietjes/rekken en parkeren: € 51,- per m² bvo;
 - Herinrichting wegen: locatie-specifieke raming;
 - Ondergrondse infrastructuur: is niet geraamd, dit vraagt nader (bodem)onderzoek om kostenspecificatie te kunnen doen en is geen onderdeel van dit onderzoek;
- Boekwaarden van huidige opstallen zijn opgevraagd bij VV Ruurlo en Stichting Zwembad Ruurlo en toegepast in de overzichten;
- Huur tijdelijke voorzieningen:
 - Kleedkamers:
 - 8 stuks

- 52 weken
- Huurprijs € 200,- per week per kleedkamer
- Fundatie € 1.700,- per kleedkamer
- Transport € 600,- per kleedkamer
- Kantine:
 - 1 stuk
 - 52 weken
 - Huurprijs € 450,- per week
 - Fundatie € 2.500,-
 - Transport € 3.500,-
 - Montage € 3.500,-

Kosten voor aanleg nutsvoorzieningen en verdere infrastructuur zijn niet meegenomen: verdere inventarisatie moet uitwijzen wat hier voor benodigd is.

- Onvoorzien: 3%;
- Prijspeil november 2021, geen indexering toegepast;

De ruimtestaten⁵ zijn met respectievelijk VV Ruurlo / Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder en Stichting Zwembad Ruurlo besproken en geoptimaliseerd, wanneer het gaat om synergie. Deze ruimtestaten vormen de basis voor de investeringsoverzichten. Deze overzichten zijn kostenramingen. Het verder vormgeven van een Programma van Eisen voor de betreffende accommodatie (na dit onderzoek) geeft een verdere kostenspecificatie.

De investeringsoverzichten zijn op de volgende pagina weergegeven.

⁵ Zie bijlage 1 en 3.

Investeringsoverzicht sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW) € 11.340.000,00

Gebouw - algemeen	782 m2 bvo	€ 2.370.000,00
Gebouw - Sporthal	2889 m2 bvo	€ 8.750.000,00
Tribune VV Ruurlo	160m2 bvo	€ 220.000,00

Enmalige kosten (inclusief BTW) € 564.500,00

Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Sloopkosten opstallen VV Ruurlo	1000 m2 bvo	€ 80.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Boekwaardes		€ 140.000,00
Tijdelijke voorzieningen (kleedkamers + kantine)	8 kleedkamers, 1 kantine	€ 134.500,00

Terrein (inclusief BTW) € 870.000,00

Parkeren	2000 m2	€ 600.000,00
Parkeren fietsen	188 m2	€ 10.000,00
Herinrichting bovengrondse infrastructuur	1170 m2	€ 230.000,00
Afwerking terrein ed.		€ 30.000,00

Project Onvoorzien 3% € 370.000,00

Totaal kosten project (inclusief BTW) € 13.144.500,00

Investeringsoverzicht De Meene

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW)		€ 10.440.000,00
Gebouw - algemeen	593 m2 bvo	€ 1.800.000,00
Gebouw - Sporthal	2623 m2 bvo	€ 7.940.000,00
Gebouw - zwembaddeel	139 m2 bvo	€ 330.000,00
Zwembad - Peuterbad	108 m2 bvo	€ 100.000,00
Renovatie en verduurzaming oude zwembadgebouw	210 m2 bvo	€ 270.000,00
Enmalige kosten (inclusief BTW)		€ 348.600,00
Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Sloopkosten opstallen SZR	578 m2 bvo	€ 50.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Tijdelijke voorzieningen (4 kleedkamers)		€ 50.800,00
Boekwaardes		€ 37.800,00
Terrein (inclusief BTW)		€ 1.310.000,00
Parkeren	2000 m2	€ 600.000,00
Parkeren fietsen	188 m2	€ 10.000,00
Herinrichting bovengrondse infrastructuur (Fietsstroken Wierseweg en aanpassen toegangsweg Loolaan)	Zie notitie	€ 667.000,00
Afwerking terrein ed.		€ 30.000,00
Project Onvoorzien	3%	€ 360.000,00
Totaal kosten project (inclusief BTW)		€ 12.458.600,00

3.3 Financieringsmogelijkheden

Voor het realiseren van een sporthal kan aanspraak gemaakt worden op de subsidieregeling specifieke uitkering stimulering Sport (SPUK). Het gaat hierbij om een maximale bijdrage van 17,5% van de totale bouwkosten. Deze regeling is tot 2023 van kracht.

Verder valt de gemeente Berkelland in het Leadergebied, maar om in aanmerking te komen voor Leadergelden is het nodig dat dit project innovatief is. Het realiseren van een (traditionele) sporthal voldoet hier naar alle waarschijnlijkheid niet aan. Optie kan wel zijn om een deelproject aan te vragen voor een dergelijke inrichting van een buitensportvoorziening (Padel bijvoorbeeld).

Verder is de SDE++ subsidie een mogelijkheid, wanneer er zonnepanelen op het dak worden geplaatst. Het gaat hierbij om een exploitatiebijdrage gedurende 15 jaar.

Bijlage I – Ruimtestaat Sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo

Ruimtestaat Sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo				
Ruimte	Aantal Opp. (m²)		Totaal	Toelichting
Sport				
Wedstrijdruimte	1	1.768	1.768	opdeling in drie delen dmv 2 scheidingswanden
Subtotaal 1			1.768	
Nevenruimtes t.b.v. binnensport				
Toestellenberging wedstrijdruimte sporthal	3	30	90	
Toestellenberging wedstrijdruimte turnzaal	1	40	40	norm is min. 40 m²
Toeschouwersruimte/tribune	1	160	160	uitgaande van zittribune van circa 200 personen
Wedstrijdleidingruimte	1	6	6	
Kleedruimten sporthal	6	25	150	* bij bewegingsonderwijs min. norm van 25 m²
Wasruimten sporthal	6	15	90	* bij bewegingsonderwijs min. norm van 15 m²
Scheidsrechtersruimte	2	7	14	
EHBO-massageruimte	1	15	15	
Subtotaal 2			565	
Nevenruimtes t.b.v. buitensport				
Kleedkamers	8	20	160	
Douches kleedkamers voetbal	8	10	80	
2 scheidsrechtershokken	2	7	14	
1 extra Verzorgings ruimte (fysio, EHBO)	1	15	15	
Tribune VV Ruurlo	1	160	160	
Subtotaal 2			269	
Algemeen				
Entree en tochtportaal	1	12	12	
Centrale hal, wachtruimte, zitgelegenheid	1	40	40	
Beheerders-/kantoorruimte	1	12	12	
Bergruimte beheerder	3	10	30	2x Extra voor voetbal
Centrale toiletgroep (D/H/MV)	1	30	30	tbv de sporthal, horeca- en tribuneruimte
Werkkasten	2	4	8	
Werkplaats	1	8	8	
Meter- en installatiekastruimte	1	2	2	
Patchkastruimte / serverruimte	1	3	3	
Installatieruimte / stookruimte	1	12	12	
Techniekrumten voor luchtbehandelingskasten e.d.	0	150	0	Extern opnemen op het dak
Subtotaal 3			157	
Horecavoorzieningen				
Ontmoetingsruimte	1	180	180	tbv circa 215 personen, inclusief barruimte, Huidige kantine: 95m2/115 pers. VV Ruurlo 100 pers. benodigd. Totaal 215 pers. = 180 m2.
Keuken (spoel- en bereidingskeuken)	1	25	25	excl. inventaris, aan magazijn gelegen
Magazijn of provisie ruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan keuken en fuistruimte gelegen
Fust annex koelingsruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan magazijn/provisieruimte gelegen
Containerruimte	1	15	15	
Vergaderruimte	2	30	60	aan horeca ruimte, 1 extra voor voetbal
Subtotaal 4			300	
Subtotaal bouwkundig (1 t/m 4)			3.059	m² NVO
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			306	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			3.365	m² NVO
Constructieruimte (circa 10%)			305,9	
Totaal Sporthal			3.671	m² BVO
Terrein				
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	80	25 m2	2000 m2	Uitgangspunt: 80 parkeerplaatsen voor functie sporthal
Fietsenstalling	125	2 m2	188 m2	Obv 3216 m2 bvo voor sporthal
Totaal terrein			2.188	m²
Ruimte	Aantal Opp. (m²)		Totaal	Toelichting
Door VV Ruurlo te voorziene ruimten				
Materiaal Opslag (Veld onderhoud (2x), Voetbalmateriaal(1x), Archief/Kleding (1x))	5	30	150	Materiaal Opslag (Veld onderhoud (2x), Voetbalmateriaal(1x), Archief/Kleding (1x))

Bijlage II – Exploitatiebegroting Sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo

Exploitatiebegroting sportpark 't Rikkelder / VV Ruurlo

Prijspeil 01-11-2021

Inkomsten (inclusief BTW)

Huurvergoeding Onderwijs	€ 16.000,00
Huurvergoeding Verenigingen	€ 58.000,00
Huurvergoeding Gymnastiek	€ 28.000,00
Marge horeca binnensport	€ 20.000,00

Kosten (inclusief BTW) ex kapitaallasten

Groot onderhoud	€ 65.000,00
Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 13.000,00
Vergoeding klein onderhoud	€ 20.000,00
Schoonmaak	€ 45.000,00
GWL	€ 10.000,00
Klein onderhoud	€ 19.000,00
Overig	€ 16.000,00
Beheer en administratie	€ 32.000,00
BTW	€ 47.000,00

Totaal inkomsten	€ 122.000,00
-------------------------	---------------------

Totaal exploitatiekosten	€ 267.000,00
---------------------------------	---------------------

Locatie gebonden exploitatie inkomsten (inclusief BTW)

Huur Avonturijn BSO	€ 5.000,00
Huur 'sportbeweegtuin'	€ 5.000,00
Horeca vanuit buitensport (marge)	€ 40.000,00

Locatie gebonden exploitatie kosten (inclusief BTW)

Kosten leerlingenvervoer De Driesprong	€ 11.800,00
--	-------------

Totale exploitatie inkomsten	€ 172.000,00
-------------------------------------	---------------------

Totale exploitatie kosten	€ 278.800,00
----------------------------------	---------------------

Exploitatieresultaat voor kapitaallasten	-€ 106.800,00
---	----------------------

Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief BTW)	€ 382.000,00
--	---------------------

Resultaat incl. kapitaallasten	-€ 488.800,00
---------------------------------------	----------------------

Bijlage III – Ruimtestaat de Meene

Ruimtestaat de Meene				
Ruimte	Aantal	Opp. (m ²)	Totaal	Toelichting
Sport				
Wedstrijdruimte	1	1.344	1.768	opdeling in drie delen dmv 2 scheidingswanden
Subtotaal 1			1.768	
Nevenruimtes t.b.v. binnensport				
Toestellenberging wedstrijdruimte sporthal	3	30	90	
Toestellenberging wedstrijdruimte turnzaal	1	40	40	norm is min. 40 m ²
Toeschouwersruimte/tribune	1	160	160	uitgaande van zittribune van circa 200 personen
Wedstrijdleidingruimte	1	6	6	
Kleedruimten sporthal	6	25	150	* bij bewegingsonderwijs min. norm van 25 m ²
Wasruimten sporthal	6	15	90	* bij bewegingsonderwijs min. norm van 15 m ²
Scheidsrechtersruimte	2	7	14	
EHBO-massageruimte	1	15	15	
Subtotaal 2			565	
Algemeen				
Entree en tochtportaal	1	12	12	
Centrale hal, wacht ruimte, zitgelegenheid	1	40	40	
Beheerders-/kantoorruimte	1	12	12	
Bergruimte beheerder	1	10	10	
Centrale toiletgroep (D/H/MV)	1	30	30	fbv de sporthal, horeca- en tribuneruimte
Werkkasten	2	4	8	
Werkplaats	1	8	8	
Meter- en installatiekamer	1	2	2	
Patchkamer / serverruimte	1	3	3	
Installatiekamer / stookruimte	1	12	12	
Techniekrumten voor luchtbehandelingskasten e.d.	0	150	0	Extern opnemen op het dak
Subtotaal 3			137	
Horecavoorzieningen				
Ontmoetingsruimte	1	120	120	fbv circa 150 personen, inclusief barruimte
Keuken (spoel- en bereidingskeuken)	1	25	25	excl. inventaris, aan magazijn gelegen
Magazijn of provisierruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan keuken en fustruimte gelegen
Fust annex koelingsruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan magazijn/provisierruimte gelegen
Containerruimte	1	15	15	
Vergaderkamer	1	30	30	aan horeca ruimte
Subtotaal 4			210	
Subtotaal bouwkundig (1 t/m 4)			2.680	m ² NVO
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			268	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			2.948	m ² NVO
Constructieruimte (circa 10%)			268,0	
Totaal Sporthal			3.216	m ² BVO
Ruimtestaat integratie Zwembad				
Ruimte	Aantal	Opp. (m ²)	Totaal	Toelichting
Nevenruimtes t.b.v. zwembad niet in binnensport voorziening aanwezig				
Extra ruimte Magazijn	1	10	10	
Extra ruimte koelingsruimte	1	10	10	
Buiten douche, wc en kleedruimte	1	76	76	
Omkleedruimte personeel	1	20	20	
Subtotaal 1			116	
Bouwwerken t.b.v. zwembad				
Verplaatsen peuterbad	1	90	90	
Subtotaal 2			90	
Subtotaal bouwkundig (1 t/m 2)			206	m ² NVO
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			21	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			227	
Constructieruimte (circa 10%)			20,6	
Totaal bvo integratie zwembad			247	m ² BVO
Terrein				
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	80	25 m ²	2000 m ²	Uitgangspunt: 80 parkeerplaatsen voor functie sporthal
Fietsenstalling	125	2 m ²	188 m ²	Obv 3216 m ² bvo voor sporthal
Totaal terrein			2.188	m ²

Bijlage IV – Exploitatiebegroting de Meene

Exploitatiebegroting De Meene

Prijspeil 01-11-2021

Inkomsten (inclusief BTW)

Huurvergoeding Onderwijs	€ 16.000,00
Huurvergoeding Verenigingen	€ 58.000,00
Huurvergoeding Gymnastiek	€ 28.000,00
Marge horeca binnensport	€ 20.000,00

Kosten (inclusief BTW)

Groot onderhoud	€ 65.000,00
Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 13.000,00
Vergoeding klein onderhoud	€ 20.000,00
Schoonmaak	€ 45.000,00
GWL	€ 10.000,00
Klein onderhoud	€ 19.000,00
Overig	€ 16.000,00
Beheer en administratie	€ 32.000,00
BTW	€ 47.000,00

Totaal inkomsten	€ 122.000,00
-------------------------	---------------------

Totaal exploitatiekosten	€ 267.000,00
---------------------------------	---------------------

Locatie gebonden exploitatie inkomsten (inclusief BTW)

Horeca vanuit buitenzwembad (marge)	€ 30.000,00
-------------------------------------	-------------

Locatie gebonden exploitatie kosten (inclusief BTW)

Kosten leerlingenvervoer De Driesprong	€ 11.800,00
--	-------------

Totale exploitatie inkomsten	€ 152.000,00
-------------------------------------	---------------------

Totale exploitatie kosten	€ 278.800,00
----------------------------------	---------------------

Exploitatieresultaat voor kapitaallasten	-€ 126.800,00
---	----------------------

Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief BTW)	€ 362.000,00
--	---------------------

Resultaat incl. kapitaallasten	-€ 488.800,00
---------------------------------------	----------------------



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 25 april 2022
Auteur: Timon Bulten
Gereviewd door: Michel de Boer

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27