Dag Noël,

Hierbij onze reactie op de gesteld vragen inzake de check op de plannen van de Norger Tennisvereniging en Stichting Survival Norg. De onderbouwing van de nieuwbouwplannen op het tennispark zijn goed gemotiveerd. Ook de situering van het gebouw met zichtlijnen is goed gekozen.

Inmiddels hebben wij alle documenten ontvangen van de Norger Tennisvereniging, Roelof Smilda. Onderstaande documenten worden in een afzonderlijke mail toegezonden.

- Toelichting ontwerp clubhuis;
- 2023 Clubhuis impressie & uitgangspunten;
- 2022 NTV Clubhuis isap;
- 2023 Clubhuis benodigde ruimtes;
- 2023 NTV Clubhuis investeringsoverzicht;
- Bijlage 2.1 Subsidieaanvraag vervanging clubgebouw tennisvereniging AYR Vries;
- Projectplan sv Haulerwijk 1.1..

Op basis van de aangeleverde documenten is ons gevraagd om onderstaande vragen te beantwoorden:

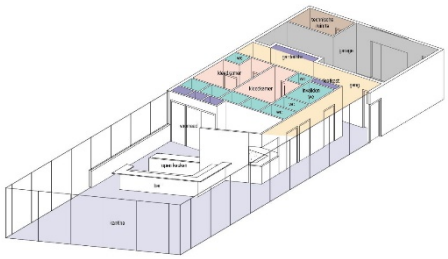
- *Is het plan reëel voor de grootte van de verenigingen?*
- *Is het plan voor een nieuw clubgebouw reëel in vergelijking met renovatie van het bestaande clubgebouw?*
- *Zijn de berekende plankosten reëel?*

- Is het plan reëel voor de grootte van de verenigingen?

Volgens de opgave is de vereniging, TV, gegroeid van 300 naar circa 540 leden (2022). Deze groei is mede tot stand gekomen door de realisatie van de padelbanen. Dit is een logische ontwikkeling welke gekoppeld is aan de, landelijke, groeiende padelsport. Deze groei kan effect hebben op het ruimtebhoefte in het gebouw.

Omvang gebouw

Huidig gebouw 120 m2, nieuwe gebouw 230 m2 plus 200 m2 overdekt terras.



De KNLTB heeft richtlijnen voor de omvang van een tennisgebouw. De meeste concrete zijn:
Kantine: bij 5 t/m 10 banen een oppervlak van 45 m2. (1 m2 pp staand, 1.25 m2 met tafels)
Kleedruimten: bij 4 t/m 7 banen 14 m2 (1 dames en 1 heren)
Wasruimten: bij 4 t/m 7 banen 6 m2 (incl. toilet) (1 dames en 1 heren)
Totaal twee kleedruimten van in totaal 20 m2.

De omvang van het gebouw ligt in lijn met de richtlijnen zoals deze door de KNLTB worden gehanteerd voor wat betreft kleedkamers, kantine en overige ruimten. De vereniging hanteert een kantine voor circa 50 mensen, uitgaande van tafeltjes 1.25 m2 is dit 62.5 m2. Het plan is een kantine van circa 65 m2 opgenomen, dit past bij het aantal gewenste personen. Ook de omvang van de kleedruimten, met douches en toiletten komt redelijk overeen met de richtlijnen.

Door de huidige losse (houten) schuurtjes, die als opslag worden gebruikt, in de nieuwe situatie te integreren in het gebouw komt dat de uitstraling en kwaliteit van het totale plan ten goed. Er zal

echter buiten gekeken dienen te worden welke materialen daadwerkelijk worden opgeslagen en hoeveel ruimte hiervoor nodig dient te zijn.

Wat opvalt is dat er geen EHBO- , Bestuurs-/vergaderruimten enz. zijn opgenomen.

Aan driezijde overdekte terras met een omvang van in totaal 200 m2 is niet noodzakelijk. Dit mag kleiner en dient te worden afgestemd op de zonrichting, middag/avond. Door de kantine te voorzien van glazen schuifwanden in de buitengevel kunnen deze bij warm weer open worden gezet zodat "binnen" buiten wordt.

Het voorliggende plan past bij de ambitie van de vereniging en ligt in lijn met de richtlijnen zoals deze worden gesteld door de KNLTB. Er is goed gekeken naar de beschikbare ruimte op het sportpark en de omvang van het gebouw. Dit zal mogelijk de reden zijn waarom er geen bestuurskamer/vergaderruimte is opgenomen. Misschien kan er nog wel een (kleine) EHBO ruimte worden ingepast.

Financieel haalbaar
Of het voorliggende plan financieel haalbaar is hangt mede samen met de beschikbare financiële middelen van de verenigingen en de exploitatie hiervan. Op dit moment is er te weinig informatie beschikbaar om hier iets van te vinden.

- Is het plan voor een nieuw clubgebouw reëel in vergelijking met renovatie van het bestaande clubgebouw?
Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden ontbreekt het ons aan (bouwkundige) informatie van het bestaande gebouw. Ook de staat van onderhoud ontbreekt. Hierdoor kunnen wij geen inschatting maken van de renovatiekosten. De afweging tussen renovatie versus nieuwbouw kan niet worden beoordeeld.

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het gebouw 50 jaar oud is. Naar verwachting zal het gebouw dan ook niet voldoen aan de huidige bouw- en duurzaamheidseisen. Om middels een renovatie het huidige gebouw weer toekomst bestendig te maken vergt dit een grote investering. Met het risico dat niet de gewenste mate van duurzaamheid gehaald zal worden. Gezien de leeftijd van het gebouw in combinatie met de groei- en ambitie van de vereniging lijkt dit het moment om te kiezen voor nieuwbouw. De verenigingen krijgen dan een toekomstbestendig gebouw waar ze de komende 30 / 50 jaar mee vooruit kunnen.

- Zijn de berekende plankosten reëel?
De aangeleverde investeringsraming is summier en gebaseerd op normbedragen met enkele aanvullende "te verwachten" onderdelen/werkzaamheden. Onduidelijk is wat het kwaliteitsniveau is van de inrichting maar ook de funderingsconstructie en technische installaties. Om een goede inhoudelijke beoordeling te kunnen doen is een "onderdelen" raming noodzakelijk.

De voorliggende raming is beoordeeld op de opgenomen normbedragen en advieskosten welke gekoppeld zijn de bouwkosten. De afzonderlijk benoemde onderdelen zijn overgenomen. In de bijlage zijn de aanpassingen in de raming doorgevoerd. Dit zijn:
-Bouwkosten gebouw was € 1.820,-- per m2 is aangepast naar € 2.100,-- per m2 excl. btw.
-Ontwerp en advieskosten was 10% van de bouwkosten is aangepast naar 20%. (ligt tussen de 20% en 25%) Er is 20% aangehouden omdat mogelijk een deel van deze werkzaamheden door de vereniging kan worden uitgevoerd.
Als we bovenstaande doorrekenen komen de bouwkosten uit € 820.000,-- excl. btw, in plaats van € 678.000,-- excl. btw.

Wij hopen dat bovenstaande, voor nu, voldoende antwoord geeft op de gestelde vragen. Desgewenst kunnen we bovenstaande ook verwerken in een korte notitie, nadat eventuele opmerkingen zijn ontvangen.

Ik kan mij voorstellen dat er vragen zijn, dan graag even bellen of mailen.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet

Coen Nell
Projectmanager/Adviseur Sport

Sweco Nederland B.V. | De Bilt
M +31 6 10921392

SWECO