



ICS

ADVISEURS



1STROOM
DUIVEN & WESTERVOORT



Haalbaarheidsonderzoek derde sporthal in Duiven

Opdrachtgever
1Stroom

Referentienummer
22404182025523BN01

Datum
23 mei 2025

Auteur
Niek Pot
Michel de Boer

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Scenario's	3
1.4 Proces	5
1.5 Algemene kaders	5
1.6 Toelichting afmetingen binnensport	6
2. Scenario's uitgewerkt	7
2.1 Scenario 1: Gymzaal en sportzaal koppelen tot een sporthal-Saturnus 1	7
2.1.1 Inhoudelijk	7
2.1.2 Ruimtelijk-Functioneel	7
2.1.3 Financieel	8
2.1.4 Samenvattend	8
2.2 Scenario 2: Twee gymzalen slopen en nieuwbouw sporthal-Eltensestraat	8
2.2.1 Inhoudelijk	9
2.2.2 Ruimtelijk-Functioneel	9
2.2.3 Financieel	10
2.2.4 Samenvattend	10
2.3 Scenario 3: Nieuwbouw sporthal-Eltensestraat 2-6	10
2.3.1 Inhoudelijk	10
2.3.2 Ruimtelijk-Functioneel	11
2.3.3 Financieel	11
2.3.4 Samenvattend	11

3. Beoordelingsmatrix per scenario	12
3.1 Scenario's naast elkaar	12
3.2 Financiële toelichting	12
3.3 Beoordelingskader	12
3.4 Voorkeursscenario en advies	13
4. Bijlagen	14
4.1 Bijlage 1 - Bouwkostenramingen per scenario	15
4.1.1 Scenario 1	15
4.1.2 Scenario 2	16
4.1.3 Scenario 3	17
4.2 Bijlage 2 - Gebouwgebonden exploitatie	18
4.3 Bijlage 3 - Inhoudelijke beoordeling scenario's	19
4.3.1 Beoordeling scenario 1	19
4.3.2 Beoordeling scenario 2	19
4.3.3 Beoordeling scenario 3	20

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs 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 ICS Adviseurs B.V., gedeponneerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, 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 ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2022 werd de blaashal in de gemeente Duiven op het Horsterpark onbruikbaar door weersomstandigheden, waardoor de hockey en de korfbal in de wintermaanden geen gebruik meer konden maken van de blaashal en terug moesten vallen op bestaande capaciteit. Dit geeft de nodige druk op de huidige binnensportaccommodaties en zorgt ervoor dat verenigingen moeten uitwijken naar buurgemeenten. Dit heeft ertoe geleid op zoek te gaan naar een structurele oplossing, met als doel primair de hockey- en korfbalsport in de wintermaanden te faciliteren.

Om dit te faciliteren heeft eerder onderzoek door BMC uitgewezen een derde permanente sporthal, naast de twee sporthallen die Duiven rijk is, gewenst en benodigd is. De huidige situatie laat namelijk zien dat de sporthallen in Triominos op doordeweekse avonden praktisch bezet zijn (vooral trainingen van verenigingen). In de sportzaal op de locatie van Saturnus is ook elke doordeweekse avond training. Hierdoor is er weinig ruimte voor andere verenigingen om structureel trainingsruimte te vinden in Duiven. Hockeyvereniging De Westerduiven traint op dit moment volledig in de gemeente Westervoort bij Sports Planet. De korfbalvereniging DUKO traint in de sportzaal op de locatie van Saturnus. Handbalvereniging Duiven traint in de sporthallen van Triominos.

Voor de plaatsing van deze derde sporthal zijn na een eerder gedane inventarisatie drie verschillende scenario's overgebleven die in het voorliggende rapport op inhoudelijk, ruimtelijk-functioneel en financieel vlak uit zijn gewerkt.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit haalbaarheidsonderzoek is te komen tot een voorkeursscenario welke voortvloeit uit drie (overgebleven) scenario's. Dit wordt gedaan door een vergelijk te maken op inhoudelijk, ruimtelijk-functioneel en financieel vlak. Het uiteindelijke voorkeursscenario moet de gemeente Duiven een houvast geven en op deze wijze inzage geven in een oplossing voor het capaciteitsprobleem voor de zaalsporten in de wintermaanden in Duiven.

1.3 Scenario's

Vanuit vooronderzoek zijn drie te onderzoeken scenario's gekomen voor dit onderzoek.

Goed om te noemen is dat het capaciteitsprobleem zich voordoet in het niet-beschikbaar hebben van accommodaties voor trainingen. Dit betekent, dat in scenario 1, gezien de constructie en maatvoering van de huidige sportzaal en gymzaal, gekozen is voor een sportvloer van 43 x 22 meter en een obstakelvrije hoogte van 7 meter. Hiermee wijken we af van de officiële maatvoering om voor wedstrijden aan te voldoen, maar is voldoende ruimte aanwezig om tijdens trainingen wedstrijd situaties na te bootsen. Voor de andere scenario's is overigens wel uitgegaan van een sporthal waarin zowel getraind als wedstrijden gespeeld kunnen worden, wat inhoudt dat we uit zijn gegaan van een minimale vloeroppervlakte van 44 x 26 meter. Op de volgende pagina's zijn de drie scenario's uiteengezet.

Scenario 1: gymzaal en sportzaal koppelen tot sporthal (43 x 22 m) – Saturnus 1



Huidige situatie (luchtfoto):



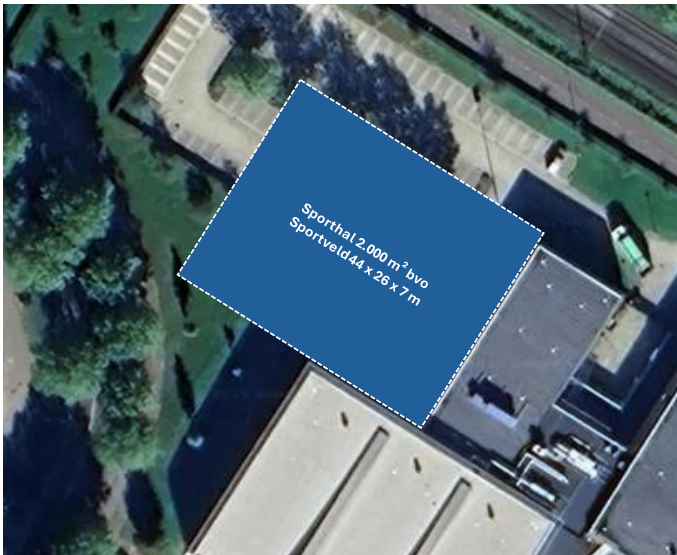
Scenario 2: gymzalen slopen en nieuwbouw sporthal (44 x 26 m) – Elfensestraat 8



Huidige situatie (luchtfoto):



Scenario 3: Nieuwbouw sporthal (44 x 26 m) – Eltensestraat 2-6



Huidige situatie (luchtfoto):



1.4 Proces

Dit onderzoek heeft een aantal stappen doorlopen om te komen tot een gedegen advies. Deze stappen zijn als volgt:

- Alle locaties zijn voor aanvang van de opdracht geschouwd, met als doel onder meer een kostenraming te kunnen maken voor de drie scenario's.
- Het Candea College is geconsulteerd om inzage te krijgen in de wensen en behoeften die er zijn met betrekking tot de scenario's.
- De beoordelingsmatrix voor de scenario's is opgesteld op basis van bestaande gegevens.
- Een voorkeursscenario is uitgewerkt voor het beste scenario uit de beoordelingsmatrix.

Gezien het feit dat dit een haalbaarheidsonderzoek is, is besloten om de sportverenigingen na dit onderzoek te betrekken op zaken als verdere concretisering van de ruimtelijke behoefte, inrichting en inventaris.

1.5 Algemene kaders

Parkeernorm

Een nieuwe sporthal betekent dat er rekening gehouden moet worden met een parkeernorm. Voor de drie scenario's geldt dat rekening wordt gehouden met 2,9 parkeerplekken per 100 m² bvo.

Tribune

In scenario 1 is in de raming geen tribune meegenomen, omdat er geen sprake is van een sportvloer met wedstrijdafmetingen.

In scenario's 2 en 3 is wel een tribune meegenomen, omdat in deze scenario's wel sprake is van een sportvloer met wedstrijdafmetingen.

1.6 Toelichting afmetingen binnensport

Om geen verwarring te krijgen over de terminologie wordt duiding gegeven in deze paragraaf in hoeverre het gaat om een gymzaal, sportzaal of sporthal.

Wat is een gymzaal?

Een gymzaal is een overdekte ruimte, die voornamelijk gebruikt wordt voor lessen lichamelijke opvoeding. De minimale afmeting is 21 x 12 meter met een zaalhoogte van 5,5 meter. Dit is een oppervlakte van 252 m². Het advies en uitgangspunt van de KVLO is, om het huidige bewegingsonderwijs en (NOC*NSF) gerelateerde sporten op de juiste wijze te faciliteren, minimaal 24 x 14 m (336 m²) te hanteren. Hierbij uitgaande van een 7 meter obstakelvrije hoogte voor het faciliteren van bewegingsonderwijs. Bij dergelijke onderzoeken als deze volgt ICSadviseurs dit advies op.

Wat is een sportzaal?

Een sportzaal is een overdekte ruimte die bestaat uit de ruimte voor twee gymzalen naast elkaar. Een sportzaal wordt in de praktijk voor het bewegingsonderwijs vaak uitgerust met een scheidingswand, om de zaal op te kunnen delen in twee gymzalen. Voor enkele (NOC*NSF) gerelateerde sporten is de sportzaal geschikt. De obstakelvrije hoogte van de zaal is minimaal 7 meter.

Een veelvoorkomende maatvoering voor een toekomstbestendige, veilige sportzaal is 24 x 28 meter. In de praktijk wordt de maatvoering van 22 x 28 meter ook gehanteerd.

In een sportzaal kunnen wedstrijden gespeeld worden voor badminton, volleybal en basketbal. De andere balsporten kunnen trainingsvormen doen in een sportzaal, maar hebben voor wedstrijden een grotere maatvoering nodig.

Wat is een sporthal?

Een sporthal is een overdekte ruimte die vaak bestaat uit drie zaaldelen voor het bewegingsonderwijs. Verder is een sporthal geschikt voor verenigingssporten om wedstrijden in de spelen en te trainen. De obstakelvrije hoogte van een sporthal is minimaal 7 meter.

De minimale maatvoering voor een sporthal is 44 x 24 meter om te voldoen aan eisen voor wedstrijdbelijning (40 x 20 meter) en uitloopruimte van minimaal 2 meter aan alle kanten. Toch is het toekomstbestendiger om 44 x 26 meter te

bouwen, vanwege de mogelijkheid om dan een wisselzone van 2 meter extra te creëren naast het speelveld. Dit maakt dat deze maatvoering nog veiliger en toekomstbestendiger is voor een sporthal.

Sportafmetingen per zaalsport

In relatie tot de richtlijnen en normen vanuit het kwaliteitszorgsysteem NOC*NSF (www.sportinfrastructuur.nl) worden de volgende minimale afmetingseisen gehanteerd:

Tabel 2.2 Minimale afmetingen sportvoorzieningen per sport

Sport	Lengte	Breedte	Hoogte
Badminton	15,4	8,1	7
Basketbal	28,0	16,0	7
Volleybal	24,0	15,0	7
Combiveld*	44,0	24,0	x

* Geschikt voor zaalhandbal, zaalhockey, zaalkorfbal en zaalvoetbal.

2. Scenario's uitgewerkt

De verschillende scenario's worden inhoudelijk, ruimtelijk-functioneel en financieel naast elkaar gezet. Gebleken is dat de ervaren knelling van de sportverenigingen in de trainingscapaciteit zit gedurende doordeweekse avonden in de wintermaanden. Dit is grofweg de periode van november tot en met maart.

In alle scenario's moet rekening gehouden worden met de wensen en behoeften van het Candea College. Vooral in scenario's 1 en 2 vindt mutatie plaats in de bestaande accommodatie(s).

2.1 Scenario 1: Gymzaal en sportzaal koppelen tot een sporthal-Saturnus 1

Huidige situatie

De gymzaal en sportzaal liggen bij de locatie van het Candea College aan de Saturnus 1 en bestaat uit een sportzaal van 26 x 22 m met een hoogte van 7 m en is op te delen met een flexibele wand. Daarnaast is er een gymzaal van 12,5 x 22 m en een hoogte van 5,5 m. Het complex is voorzien van vier kleedruimtes en heeft een separate entree.

Gewenste situatie

Om dit scenario uit te werken wordt uitgegaan van het creëren van een sporthal met sportvloerafmeting 43 x 22 meter voor het faciliteren van zaaltrainingen en het bewegingsonderwijs. Dit betekent dat de berging wordt verwijderd en aan de bovenkant richting het spoor nieuw gebouwd wordt.

2.1.1 Inhoudelijk

De gymzaal en sportzaal zijn gebouwd omstreeks 2004. De zalen worden op dit moment naar tevredenheid gebruikt door het Candea College voor haar bewegingsonderwijs. De zalen zijn in juridisch eigendom van het Candea College. Gemeente is eigenaar van de grond die het economisch claimrecht heeft.

Er zijn verschillende verenigingen die op dit moment gebruik maken van de zaaldelen, waaronder Wesstar (korfbal), DUKO (korfbal), DuReVo (volleybal) en LIVO (volleybal). Met name de sportzaal wordt al dagelijks in de avonden gebruikt door de verenigingen.

Verhogen dak gymzaal en verplaatsen berging

Het samenvoegen van de hallen betekent dat het dak van de gymzaal verhoogd moet worden naar een hoogte van 7 meter. De berging, die op dit moment tussen de zaaldelen in ligt zal verplaatst moeten worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de wens van de school om vanuit ieder zaaldeel een verbinding te hebben met de berging. De reden hiervoor is praktisch. Als een zaaldeel niet grenst aan een berging, dan moeten leerkrachten door andere zalen of lessen heen om materialen te pakken en op te bergen. De oplossing is een berging te plaatsen aan de spoorzijde van de kavel. Er dient echter uitgezocht te worden of dit tot de mogelijkheden behoort. Het Candea College geeft namelijk aan dat daar bij de bouw van de huidige gymzalen niet voor gekozen is, vanwege de minimale afstand tot het spoor die behouden moest blijven. Hiervoor loopt een conceptaanvraag bij het omgevingsloket.

De school ziet meer gevaren dan meerwaarde

Het Candea College ziet voor dit scenario in relatie tot het bewegingsonderwijs geen toegevoegde waarde. Zij staat ervoor open om de verenigingen te faciliteren, maar primair gaat het de school om het kwalitatief goed invulling geven aan het bewegingsonderwijs. Dit gaat met de huidige zaaldelen op een goede manier en er wordt geen knelling ervaren op deze locatie met betrekking tot roostering. Bovendien heeft de school vraagtekens bij het vergroten van de zaal in relatie tot een aan de norm voldoende akoestiek. Dit is voor de school een eis mocht dit scenario als voorkeursscenario nader uitgewerkt gaan worden.

2.1.2 Ruimtelijk-Functioneel

Afmeting sporthal

Een hal die compleet voldoet aan wedstrijdeisen van een combiveld voor verenigingen, heeft een afmeting van 44 x 26 m. Dit is de afmeting voor een toekomstbestendige sporthal waar wedstrijden gespeeld kunnen worden. Dit is voor trainingsdoeleinden wellicht niet benodigd. Vandaar dat scenario 1 met afmeting van 43 x 22m wordt uitgewerkt.

Functioneel is er weinig winst ten opzichte van de huidige situatie

Functioneel gezien wordt er met deze ingreep niet erg veel toegevoegd aan de huidige situatie. Het bewegingsonderwijs behoudt namelijk drie zaaldelen. In scenario 1 wordt de sporthal voornamelijk een trainingshal. Deze wordt groter dan de huidige sportzaal, maar zal niet groot genoeg zijn voor officiële wedstrijden nu of in de toekomst. Daar komt bij dat de huidige sportzaal al dagelijks wordt gebruikt voor trainingen. Je bedient daarom niet meer trainingsgroepen en wint naast het vergroten van de trainingsruimte geen functionaliteit.

Tijdelijke huisvesting is nodig

Tijdens de bouw van scenario 1 zullen de lessen bewegingsonderwijs van de locatie Saturnus 1 tijdelijk elders onder gebracht moeten worden.

2.1.3 Financieel

Voor het scenario zijn twee ramingen gemaakt. In de raming is uitgegaan van 100 m² nieuwbouw, 946 m² verbouwing (zaaldelen) en 586 m² behoud aan capaciteit van overige ruimten, zoals gangen, kleedkamers et cetera. In dit scenario is geen nieuwbouw van een tribune geraamd.

Totale investering:	€ 2.108.926 (Bijlage 1)
Gebouwgebonden exploitatie:	€ 322.585 (Bijlage 2)

2.1.4 Samenvattend

- Het onderwijs ziet geen meerwaarde in dit scenario en stelt eisen aan de akoestiek en de berging wanneer dit scenario wel doorgang zal vinden;
- Tijdelijke huisvesting voor het bewegingsonderwijs is nodig ten tijden van de bouw aan de zaaldelen;
- Functioneel levert het scenario niet veel meer op dan in de huidige situatie;
- De capaciteit qua zaaldelen verhoogd in beide scenario's niet.
- Scenario 1 voldoet aan trainingsafmetingen voor de zaalsporten.



2.2 Scenario 2: Twee gymzalen slopen en nieuwbouw sporthal-Eltensestraat 8

Huidige situatie

De twee gymzalen liggen bij de schoollocatie van het Candea College aan de Eltensestraat in Duiven. De locatie bestaat uit twee gymzalen van respectievelijk 11,5 x 20 m en 12,5 x 21,5 m en een hoogte van 5,5 m. Het complex is voorzien van kleedruimten en heeft een separate entree aan de zijde van Triominos.

Gewenste situatie

In dit scenario gaat het om sloop van de huidige twee gymzalen en vervolgens nieuwbouw van een sporthal met een vloeroppervlak van 44 x 26 meter en een obstakelvrije hoogte van 7 meter. In dit scenario wordt de sporthal gekoppeld aan Triominos en is rekening gehouden met bouw van een tribune en toestellenberging. In relatie tot de kleedkamers wordt uitgegaan van gebruikmaking van kleedkamers in Triominos en daarmee ook zo weinig mogelijk ruimte voor het schoolplein te verliezen.

2.2.1 Inhoudelijk

Dit scenario betekent in feite sloop en nieuwbouw

De huidige gymzalen zijn gebouwd omstreeks 1992. Het ene zaaldeel heeft een iets groter vloeroppervlak dan de andere en de berging zit tussen de twee gymzalen in. Een sporthal zou betekenen dat de gymzalen moeten worden verhoogd en verbreed, waardoor min of meer een compleet nieuwe sporthal ontstaat. In dit scenario is daarmee dus gekozen voor een nieuw te bouwen sporthal.

Gymzalen in juridisch eigendom van de school

De gymzalen zijn juridisch eigendom van de school. Het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. Bij de bouw van een nieuwe sporthal zal daarom rekening gehouden moeten worden met de wensen die het Candea College heeft. Dit primair in relatie tot het kwalitatief goed invulling geven aan het bewegingsonderwijs (onder andere rekening houden met goede akoestiek).

2.2.2 Ruimtelijk-Functioneel

School ziet meerwaarde van een extra zaaldeel

De school ziet ruimtelijk-functioneel een meerwaarde, omdat er in geval van een sporthal een zaaldeel bijkomt om het bewegingsonderwijs te faciliteren. Gecombineerd met de druk die nu wordt ervaren op de planning van lessen bewegingsonderwijs aan de Eltensestraat zou dit voor de school een uitkomst zijn. In de huidige situatie huurt de school één zaaldeel in Triominos om de invulling van het bewegingsonderwijs rond te krijgen. Dit zou in het nieuwe scenario niet meer nodig zijn.

Mogelijkheden tot samenwerking met Triominos

Met het oog op het avondgebruik ziet de school in relatie tot het beheer van de nieuw te bouwen sporthal een koppeling met het beheer van Triominos. De koppeling met Triominos zorgt daarnaast voor mogelijke voordelen in de besparing in nevenruimtes, zoals kleedkamers en horeca.

Verlies van fietspad is volgens de school niet erg

Het fietspad wat nu tussen Triominos en de gymzalen doorloopt is wat de school betreft niet essentieel om te behouden, vanwege het feit dat er voldoende andere aanrijroutes naar de school zijn voor fietsers. Dit fietspad wordt volgens de school bijna alleen maar gebruikt door leerlingen. Uit nadere (verkeerskundige) inventarisatie moet blijken in hoeverre dit fietspad essentieel is.

Capaciteit voor trainingen en wedstrijden wordt gewonnen

Met dit scenario wordt trainingscapaciteit gewonnen voor de verenigingen. De ruimte van een complete sporthal kan de sportverenigingen in de wintermaanden helpen om trainingen in Duiven te doen, in plaats van in een buurgemeente(n). De huidige bezettingsgraad van gymzalen aan de Eltensestraat in de avonduren is gemiddeld 34%, gebaseerd op een weekrooster in de zomer en in de winter. Het voordeel van een sporthal is dat de ruimte beter geschikt is voor trainingen voor onder andere de korfbal- en hockeysport. De ruimte van één zaaldeel kan nog steeds worden benut voor trainingen van de verenigingen die nu gebruik maken van de gymzaal.

2.2.3 Financieel

Voor dit scenario is een raming gemaakt na het schouwen van de locatie. De raming is uitgegaan van 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor de nieuwe sporthal. Daarnaast is een verbinding met Triominos meegenomen in de raming.

Totale investering:	€ 7.203.190 (Bijlage 1)
Gebouwgebonden exploitatie:	€ 471.627 (Bijlage 2)

2.2.4 Samenvattend

- De school ziet voordelen in een extra zaaldeel en in een mogelijke koppeling met sportcomplex Triominos.
- De gymzalen moeten worden verhoogd en verbreed. Dit betekent dat het realiseren van dit scenario qua kosten eigenlijk neerkomt op sloop en nieuwbouw van de gymzalen tot een sporthal.
- Het verliezen van het fietspad tussen Triominos en Candea is voor de school geen probleem vanwege meerdere beschikbare aanrijroutes voor fietsers.
- Functionaliteit en capaciteit wordt gewonnen voor een breder scala aan trainingsgroepen en eventuele wedstrijden.
- Er ontstaat synergie door de koppeling te maken met Triominos. De school ziet voordelen hiervan voor avondbeheer bij het sportcentrum.

2.3 Scenario 3: Nieuwbouw sporthal-Eltensestraat 2-6

Huidige en gewenste situatie

Aan de achterzijde van Triominos is een parkeerterrein gelegen. Op die positie kan tegen het Triominos een nieuw te bouwen sporthal worden gerealiseerd met een vloeroppervlak van 44 x 26 m. De obstakelvrije hoogte van de sporthal wordt in dit scenario 7 meter.

2.3.1 Inhoudelijk

Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

Dit scenario betekent dat er een nieuwe sporthal wordt gebouwd voor het bewegingsonderwijs en de verenigingen als avondgebruikers. Qua normatieve ruimtebehoefte heeft Candea op de locatie Saturnus behoefte aan 1,63 zaaldeel. Op locatie Eltensestraat is deze behoefte 1,88 zaaldeel. Bij elkaar opgeteld is dit 3,51 zaaldeel. Door roostering en menselijke capaciteit ligt de



werkelijke behoefte wat hoger. In dit scenario zou de capaciteit stijgen naar acht zaaldelen. Dit is veel hoger dan de behoefte van de school.

Verenigingen zouden daarentegen wel meer ruimte krijgen in de avonduren, waardoor dit scenario deze knelling wel op kan lossen.

Inleveren parkeerplekken

De nieuwbouw van de sporthal is in de huidige situatie geplot op ongeveer 30 parkeerplekken. In het geval van dit scenario zullen de parkeerplekken ergens anders gecompenseerd moeten worden, vanwege het feit dat een extra sporthal waarschijnlijk meer parkeerdruk op zal leveren. In het vervolg zal gekeken moeten worden of, en zo ja, waar dat kan.

2.3.2 Ruimtelijk-Functioneel

Overdag zal de sporthal veel leeg staan

Op locatie Saturnus wordt met 3 zaaldelen geen knelling ervaren in het rooster. Op locatie Eltensestraat is dit wel het geval in het rooster met twee zaaldelen. De school maakt daarom voor een paar uur per week gebruik van een zaaldeel van Triominos en betaalt daar een huurbedrag voor. De school geeft aan dat ze verder rondkomt en geen urgente behoefte heeft aan extra zaaldelen.

In het geval van nieuwbouw van een sporthal worden er wel drie zaaldelen bij gebouwd. Dit is kijkend naar de behoefte van de school en de toekomstige leerlingenprognose (die licht dalend is) bouwen voor leegstand overdag. Kijkend naar de verenigingen los je in dit scenario het probleem op, maar wordt enkel voor de verenigingen, die in een aantal wintermaanden een probleem ervaren, een nieuwe sporthal gebouwd.

2.3.3 Financieel

Voor dit scenario is een raming gemaakt na het schouwen van de locatie. De raming is uitgegaan van 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor de nieuwe sporthal.

Totale investering:	€ 7.073.890 (Bijlage 1)
Gebouwgebonden exploitatie:	€ 466.033 (Bijlage 2)

2.3.4 Samenvattend

- Kijkend naar de normatieve ruimtebehoefte van het Candea College en de ervaren krapte in de roostering wordt in dit scenario overdag veel leegstand van zaaldelen verwacht.
- Er moet gezocht worden naar een manier om het verlies aan parkeerplekken te compenseren.
- Het probleem van de capaciteit voor verenigingen wordt met dit scenario opgelost.

3. Beoordelingsmatrix per scenario

3.1 Scenario's naast elkaar

Om snel een vergelijking te kunnen maken tussen de scenario's, zijn de scenario's in de onderstaande tabel overzichtelijk naast elkaar gezet. Hieruit wordt de beoordeling van de scenario's duidelijk.

Pijlers	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Sporttechnisch	Redelijk (3)	Zeer goed (5)	Zeer goed (5)
Onderwijs technisch	Redelijk (3)	Zeer goed (5)	Slecht (1)
Stedenbouwkundig	nader te bepalen	nader te bepalen	nader te bepalen
Synergie	Matig (2)	Goed (4)	Goed (4)
Draagvlak onderwijs	Redelijk (3)	Goed (4)	Matig (2)
Ruimtelijk-Functioneel	Matig (2)	Goed (4)	Redelijk (3)
Financiële raming	Goed (4)	Slecht (1)	Slecht (1)
Investering	€ 2.109.000	€ 7.203.000	€ 7.074.000
Exploitatie	€ 323.000	€ 472.000	€ 466.000
Totaal	17 punten	23 punten	16 punten

3.2 Financiële toelichting

De financiële ramingen zijn te vinden in bijlage 1 en 2. Hierin worden de verschillende posten naast elkaar gezet. De ramingen zijn gedaan op basis van kengetallen. De prijzen zijn conform het prijspeil van januari 2025.

Scenario 1 is een deel verbouwing. De afschrijving en rentelasten hiervan zijn geraamd op basis van een annuïteit van 10 jaar. De afschrijving voor nieuwbouw in de scenario's is geraamd op een annuïteit van 40 jaar.

3.3 Beoordelingskader

Voor elk scenario is een beoordelingsmatrix gemaakt om te vergelijken welke voor- en nadelen de scenario's hebben ten opzichte van elkaar. In de matrix is de beoordeling gedaan op de volgende pijlers:

- **Sporttechnisch:** Wat kunnen de verenigingen in de betreffende ruimte? Welke sporten kunnen er plaatsvinden? Kan dit alleen op trainingsniveau?
- **Onderwijstechnisch:** Wat zijn de wensen van het onderwijs? Staan zij achter de veranderingen die het scenario teweegbrengt? Wat zijn de voor- en nadelen voor de school?
- **Stedenbouwkundig:** Is het mogelijk om de scenario's te realiseren, gelet op parkeren, stedenbouwkundig en verkeerskundige aspecten?
- **Synergie:** Zijn er voordelen die de ene locatie interessanter maken dan de andere op basis van samenwerking, ruimte of situering van de sporthal?
- **Draagvlak onderwijs:** Wordt het betreffende scenario ondersteund door de huidige gebruikers?
- **Ruimtelijk-Functioneel:** Wat wordt er in het scenario gewonnen ten opzichte van de huidige situatie?
- **Financieel:** Wat zijn de financiële consequenties voor de gemeente in de zin van investering en exploitatie?

De scenario's worden beoordeeld met een vijfpuntsschaal; slecht, matig, redelijk, goed en zeer goed. Na alle beoordelingen wordt de score van elk scenario van punten voorzien. Op basis van een optelling van deze punten, volgt een scenario met de meeste punten; het voorkeursscenario.

De stedenbouwkundige en verkeerskundige aspecten zijn nog niet beoordeeld vanwege de lopende aanvragen van de scenario's bij het omgevingsloket. Wanneer op dit vlak inhoudelijk meer bekend is, zal dit aan het rapport worden toegevoegd.

De verdere inhoudelijke beoordelingen van de scenario's zijn te vinden in bijlage 3.

3.4 Voorkeursscenario en advies

Uit de beoordelingsmatrix blijkt dat scenario 2 de voorkeur heeft op basis van de toegekende punten. Met 23 punten scoort scenario 2 ruim hoger dan de andere scenario's.



Dit is het scenario om de twee gymzalen aan de Eltensestraat te vervangen voor een nieuwe sporthal met een afmeting van 44 x 26 meter sportvloeroppervlakte.

De voordelen van dit scenario zijn met name:

- Er wordt voldoende trainingscapaciteit gerealiseerd voor de verenigingen die knelling ervaren in de wintermaanden;
- Er zijn synergievoordelen (qua ruimtegebruik en beheer) te realiseren tussen de nieuwe sporthal en het sportcentrum Triominos.
- Er is draagvlak vanuit het Candea College, omdat er een extra zaaldeel ontstaat voor het bewegingsonderwijs. Bovendien hoeft de school in dit geval geen zaaldeel meer te huren in een sporthal bij Triominos;

- De twee gymzalen uit 1992 zijn op dit moment wat verouderd. Een vervangende sporthal kan een benodigde renovatie of nieuwbouw op den duur voor zijn. De kwaliteit van het bewegingsonderwijs aan de Eltensestraat kan hiermee een impuls krijgen, als in het bouwproces van de sporthal goed wordt gekeken naar de wensen van het Candea College en de sportverenigingen.

De aandachtspunten van dit voorkeursscenario zijn:

- De benodigde investeringen (duurste scenario).
- Er zijn voor nu geen extra kleedkamers geraamd, omdat in dit scenario uit wordt gegaan van synergiemogelijkheden (een koppeling) met Triominos.
- Het fietspad tussen de nieuwe sporthal en de sporthal van Triominos zal bij een koppeling verdwijnen. De school vindt dit geen probleem, maar qua omgevingsplan en ontsluiting moet dit worden meegenomen.
- De parkeerplaats van de school voor fietsen en het plein van de school zullen door de sporthal kleiner worden.
- De sportverenigingen en het onderwijs in een later stadium te betrekken om concrete wensen en behoeften te inventariseren. Dit in een op te stellen Programma van Eisen voor de nieuwe sporthal.

Kortom op basis van de beoordelingsmatrix en de bovenstaande voordelen is scenario 2 het voorkeursscenario.

4. Bijlagen

Bijlage 1 - Bouwkostenramingen per scenario

Bijlage 2 - Gebouwgebonden exploitatie

Bijlage 3 - Inhoudelijke beoordeling per scenario

4.1 Bijlage 1 - Bouwkostenramingen per scenario

4.1.1 Scenario 1

Scenario 1C = V3 1 grote sportzaal van 43 x 22 en nieuwbouw toestelberging 100 m2 aan lange zijde Saturnus 1 Duiven, samenvoegen sportzaal en gymzaal tot nieuwe sporthal

V1 25-4-2025

prijsspeil januari 2025

		aantal eenh.	kosten per eenheid	totaal	
1	SATURNUS 1, DUIVEN Samenvoegen sportzaal en gymzaal tot nieuwe sporthal				
1.1	Sloop en demontage				
PV-instal	Demonteren en opslaan PV panelen (as 44 - 47)	1 pst	10000 €	10.000	
WTB	Demonteren verdelers CV-water en regelkasten (ruimte 060)	1 pst	15000 €	15.000	
SLOOP	Chirurgische sloop plafond- en dak- constructie (as 43 - 48)	377 m2	70 €	26.390	
SLOOP	Chirurgische sloop alle wanden (as 47 - 48)	375 m2	40 €	15.000	
	Totaal sloop en demontage				€ 66.390
1.2	Bouwkundig				
CONSTR	Ondersteuningsconstructie dakconstructie as 48	1 pst	100000 €	100.000	
GEVEL	Verhogen buitengevels as 43-48 met 1,5 m1 ivm plafondhoogte 7 m1	110 m2	300 €	33.000	
DAK	Aanbrengen geïsoleerde dakconstructie incl plafondafwerking	385 m2	550 €	211.750	
VLOER	Aanhelen vloeren en aanbrengen sportvloer as 43-48	385 m2	135 €	51.975	
VLOER	Vernieuwen sportvloer as 48 - 54	572 m2	110 €	62.920	
WANDEN	Monteren flexibele scheidingwand as 48	154 m2	375 €	57.750	
KLIM	Demonteren en hermonteren klimwand (op as 43?)	1 pst	12500 €	12.500	
GANG	Stelpost wijziging gangzone 059	1 pst	5000 €	5.000	
AFBOUW	Afwerking / schilderwerk	385 m2	10 €	3.850	
TOESTELB	Plaatsen buitengevels tbv toestelbergingen (as V) incl fundering	200 m2	350 €	70.000	
TOESTELB	Geveldoorbraken + aanbr overheaddeuren in bestaande gevel as U	90 m2	900 €	81.000	
TOESTELB	Gevelopeningen buitenwanden as V; vluchtdeuren en daglicht	20 m2	900 €	18.000	
TOESTELB	Aanbrengen geïsoleerde dakconstructie incl plafondafwerking	100 m2	550 €	55.000	
TOESTELB	Aanbrengen geïsoleerde vloerconstructie nieuwe toestelberging	100 m2	250 €	25.000	
TOESTELB	Aanbrengen vloerafwerking	100 m2	75 €	7.500	
TOESTELB	Wanden plaatsen as 43 - 45 tbv toestelbergingen, techn. ruimte etc	200 m2	225 €	45.000	
TOESTELB	Afwerking / schilderwerk	100 m2	25 €	2.500	
	Totaal bouwkundig				€ 842.745

1.3	Installaties				
W-INST	Hermonteren klimaatinstallaties, verdelers en ventilatie	385 m2	80 €	30.800	
TOESTELB	W-installatie technische ruimte in nieuwe toestelberging	1 pst	15000 €	15.000	
TOESTELB	Ventilatie WTW, verwarming, electra en LED nieuwe toestelbergingen	100 m2	150 €	15.000	
E-INST	Hermonteren regelkasten, electra, verlichting, beveiliging, data	385 m2	85 €	32.725	
E-INST	Hermonteren PV-panelen as 44 - 48	1 pst	7500 €	7.500	
	Totaal installaties				€ 101.025
1.4	Terrein				
TERREIN	Herinrichting terrein rondom bouwlocatie	500 m2	50 €	25.000	
	Circa 10 parkeerplaatsen komen te vervallen				
	Totaal terrein				€ 25.000
1.5	Staarkosten aannemer				
	Staarkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	21%			€ 217.384
	TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten				€ 1.252.544
	TOTAALKOSTEN				
	Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				€ 1.252.544
	Post onvoorziene kosten	15 %		€	187.882
	Voorbereiding, engineering en toezicht	21 %		€	302.489
	Totaal exclusief BTW				€ 1.742.914
	Totaal BTW	21 %		€	366.012
	Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				€ 2.108.926

4.1.2 Scenario 2

Scenario 2					
Elfensestraat 8 Duiven, samenvoeging twee gymzalen tot nieuwe sporthal					
V2 11-2-2025					
prijspeil januari 2025					
		aantal	eenh.	kosten per eenheid	totaal
1	ELTENSESTRAAT 8 CANDEA COLLEGE, DUIVEN				
	Samenvoeging twee gymzalen tot nieuwe sporthal				
1.1	Sloop bestaande bebouwing sportfunctie				
	Sloop bestaande gymzalen en bijbehorende ruimten	910	m2	43 €	39.130
	Toeslag circulaire en emissievrije sloop (optioneel)	910	m2	36 €	32.760
	Post onvoorzien, asbest, vervuilde grond	10	%	39130 €	3.913
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, onderzoek, projectleiding en toezicht	15	%	43043 €	6.456
	Totaal sloop inclusief toeslag circulaire en emissievrije sloop				€ 82.259
1.2	Nieuwbouw sporthal 2.000 m2 met sportvloer 44 x 26 m, hoogte 7 m1				
	Bouwen gym/sportfunctie 2.000 m2 BVO, BENG / 40 jr. Frisse Scholen klasse B. Incl. ABK, AK, W&R.				
	Rechthoekig gebouw, eenvoudige opzet staalskelet.				
	Toestelberging en nevenruimte in aanbouw sportzaal daarop tribune				
	Bouwkosten: Staalskelet hal, Betonskelet sanitair, gevel 8% open.	2000	m2	1485 €	2.970.000
	Installaties E&W: Gasloos aansluiting stadsverwarming. Balansventilatie.	2000	m2	785 €	1.570.000
	Herinrichting terrein rondom bouwlocatie	1200	m2	50 €	60.000
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, engineering, projectleiding en toezicht	23	%		€ 1.058.000
	Totaal nieuwbouw sporthal				€ 5.658.000
1.3	Verbinding met Triominos realiseren				
	Bouwkosten verbindinggang tussen Triominos en nieuwe sporthal				
	Toegangsgang 90 m2 BVO, BENG / 40 jr. Incl. ABK, AK, W&R.				
	Rechthoekig, eenvoudige opzet, staalskelet, gangbreedte 2 m1				
	Bouwkosten: Staalskelet, gevel 20% open.	82	m2	1200 €	98.400
	Installaties E&W: matig verwarmd en geventileerd	82	m2	300 €	24.600
	Toeslag overbrugging fietspad >3 m1 boven fietspad	1	pst	40000 €	40.000
	Herinrichting terrein rondom bouwlocatie	200	m2	50 €	10.000
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, engineering, projectleiding en toezicht	23	%		€ 39.790
	Totaal bouwkosten verbinding Triominos				€ 212.790
	TOTAAL exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten				€ 5.953.049
	Totaal BTW	21	%		€ 1.250.140
	Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				€ 7.203.190

4.1.3 Scenario 3

Scenario 3					
Nieuwe sporthal tegen huidige sportcomplex Triominos					
V2 11-2-2025					
	prijspeil januari 2025			kosten per	
		aantal	eenh.	eenheid	totaal
1	TRIOMINOS ELTENSESTRAAT 4, DUIVEN Nieuwe sporthal tegen huidige sportcomplex Triominos				
1.1	Nieuwbouw sporthal 2.000 m2 met sportvloer 44 x 26 m, hoogte 7 m l				
	Bouwen gym/sportfunctie 2.000 m2 BVO, BENG / 40 jr, Frisse Scholen klasse B. Incl. ABK, AK, W&R.				
	Rechthoekig gebouw, eenvoudige opzet staalskelet.				
	Toestelberging en nevenruimte in aanbouw sportzaal daarop tribune				
	Bouwkosten: Staalskelet hal, Betonskelet sanitair, gevel 8% open.	2000	m2	1485	€ 2.970.000
	Installaties E&W; Gasloos aansluiting stadsverwarming. Balansventilatie.	2000	m2	800	€ 1.600.000
	Herinrichting terrein rondom bouwlocatie	2800	m2	60	€ 168.000
	Stelpost aanpassing bestaande sportcomplex Triominos	1	pst	15000	€ 15.000
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, engineering, projectleiding en toezicht	23	%		€ 1.093.190
	TOTAAL exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten				€ 5.846.190
	Totaal BTW	21	%		€ 1.227.700
	Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				€ 7.073.890

4.2 Bijlage 2 - Gebouwgebonden exploitatie

Exploitatie scenario's sportvoorziening Duiven

Bedragen zijn inclusief bijkomende kosten en btw

Gebouwgebonden lasten		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Capaciteit nieuwbouw:		100 m² bvo	2000 m² bvo	2000 m² bvo
Capaciteit verbouwing:		946 m² bvo	m² bvo	m² bvo
Capaciteit te behouden:		586 m² bvo	m² bvo	m² bvo
Totale capaciteit accommodatie:		1632 m² bvo	2000 m² bvo	2000 m² bvo
Investering nieuwbouwdeel:		€ 746.349	€ 7.203.190	€ 7.073.890
Investering verbouwdeel:		€ 1.362.578	€ -	€ -
Kapitaallasten		€ -192.025	€ -311.627	€ -306.033
1	Afschrijving & rentelasten nieuwbouw (annuïteit van 40 jaar)	€ -32.289	€ -311.627	€ -306.033
2	Afschrijving & rentelasten verbouwing (annuïteit van 10 jaar)	€ -159.736	€ -	€ -
3	Lopende kapitaallasten	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Huisvestingslasten		€ -130.560	€ -160.000	€ -160.000
4	Groot onderhoud	€ -58.752	€ -72.000	€ -72.000
5	Klein onderhoud	€ -8.160	€ -10.000	€ -10.000
6	Schoonmaak	€ -32.640	€ -40.000	€ -40.000
7	Elektra	€ -19.584	€ -24.000	€ -24.000
8	Gas	€ -	€ -	€ -
9	Water	€ -1.632	€ -2.000	€ -2.000
10	Zakelijke lasten/OZB	Bij gemeente	Bij gemeente	Bij gemeente
11	Afval	€ -1.632	€ -2.000	€ -2.000
12	Overige lasten (heffingen, beveiliging, bmi, etc)	€ -8.160	€ -10.000	€ -10.000
Niet gebouw gebonden		€ -	€ -	€ -
13	Buiten scope	€ -	€ -	€ -
Directe dekking huisvesting		€ -	€ -	€ -
14	Buiten scope	€ -	€ -	€ -
Gebouwgebonden huisvestingslasten		€ -322.585	€ -471.627	€ -466.033

4.3 Bijlage 3 - Inhoudelijke beoordeling scenario's

4.3.1 Beoordeling scenario 1

Scenario voor het combineren van sportzaal en gymzaal tot een sporthal aan de locatie Saturnus met een afmeting van 43 x 22 meter.

Pijler	Beoordeling	Uitleg
Sporttechnisch	Redelijk (3)	De ruimte is een sporthal met de afmeting voor trainingen van verenigingssporten. Deze voldoet aan de huidige vraag. In de toekomst kan door een groeiend aantal inwoners echter de vraag ontstaan naar een extra sporthal met wedstrijdafmetingen, deze hal voldoet daar niet aan.
Onderwijstechnisch	Redelijk (3)	Het onderwijs heeft geen wens om de huidige zalen aan te passen en ziet gevaren dat de akoestiek in de zalen zal verminderen. Er is geen behoefte vanuit het onderwijs om de zaaldelen aan te passen. De sporthal behoudt wel drie zaaldelen voor het onderwijs, waardoor de capaciteit voor bewegingsonderwijs hetzelfde blijft.
Stedenbouwkundig	??	Moet nog bepaald worden in de uitkomst van de lopende aanvraag bij het omgevingsloket.
Synergie	Matig (2)	De verenigingen en het onderwijs kunnen gebruik maken van dezelfde kleedkamers. Er is geen horeca op de huidige locatie waar verenigingen rondom het trainen gebruik van kunnen maken. Synergie is daarmee beperkt.
Draagvlak	Redelijk (3)	Het onderwijs heeft niet de wens de zalen te veranderen, maar wil de verenigingen wel helpen als dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van het onderwijs. De zaaldelen worden ingericht als trainingshal voor de verenigingen.
Ruimtelijk-Functioneel	Matig (2)	Functioneel wordt de hal vergroot tot een trainingsafmeting. Er is alleen trainingsafmeting nodig. Er wordt voldaan aan de vraag aan trainingsruimte van de verenigingen.

De meerwaarde aan trainingsruimte van dit scenario lijkt echter beperkt. Er wordt nu al elke avond getraind in de sportzaal, waardoor een sporthal een grotere ruimte zou bieden, maar niet voor meer verenigingen beschikbaar zal zijn. Er wordt niet meer capaciteit gemaakt voor de verenigingen.

Financieel	Goed (4)	Het is het goedkoopste uitgewerkte scenario om een extra sporthal te creëren voor de verenigingen.
Totaal:	17 punten	

4.3.2 Beoordeling scenario 2

Scenario voor het vergroten van twee gymzalen tot één sporthal aan de locatie Eltensestraat met een afmeting van 44 x 26 meter.

Pijler	Beoordeling	Uitleg
Sporttechnisch	Zeer goed (5)	In een sporthal met deze afmetingen zijn alle klassieke verenigingssporten mogelijk. Trainingen en wedstrijden kunnen plaatsvinden op een combiveld van 40 x 20 meter.
Onderwijstechnisch	Zeer goed (5)	Het onderwijs ziet hier meerwaarde, omdat er een extra zaaldeel voor het bewegingsonderwijs ontstaat. Er hoeft dan geen zaaldeel meer bij Triominos gehuurd te worden. De gymzalen van 1992 beginnen wat verouderd te raken en Candea ziet de mogelijkheid om deze twee gymzalen te vervangen met drie moderne zaaldelen.
Stedenbouwkundig	??	Moet nog bepaald worden in de uitkomst van de lopende aanvraag bij het omgevingsloket.
Synergie	Goed (4)	De verbinding met Triominos kan gemaakt worden. Dit kan voordelen hebben voor avondgebruikers die kleedkamers en horecavoorziening van Triominos kunnen

		gebruiken. De school ziet hier iets in, om het beheer overdag en 's avonds af te kunnen stemmen.
Draagvlak	Goed (4)	Draagvlak vanuit de school is er. Verenigingen krijgen de gevraagde trainingshal, die ook wedstrijdmogelijkheden heeft.
Ruimtelijk-Functioneel	Goed (4)	Ruimtelijk zorgt de optie en de koppeling met Triominos ervoor dat een fietspad niet meer gebruikt kan worden. Dit is voor de school geen probleem, aangezien er voldoende andere aanrijroutes voor de fietsers zijn.
		Het maken van een sporthal op deze locatie zorgt voor meer capaciteit en ruimte om trainingen te faciliteren. In de huidige gymzalen wordt wel getraind, maar is nog veel ruimte.
Financieel	Slecht (1)	Dit is de duurste optie, maar kan wel voorkomen dat er over een aantal jaar gerenoveerd moet worden in de oudere gymzalen.
Totaal:	23 punten	

4.3.3 Beoordeling scenario 3

Scenario voor de nieuwbouw van een sporthal op de locatie van de Eltensestraat met een afmeting van 44 x 26 meter.

Pijler	Beoordeling	Uitleg
Sporttechnisch	Zeer goed (5)	Een sporthal met officiële wedstrijdafmetingen voor de verenigingssporten.
Onderwijstechnisch	Slecht (1)	Geen behoefte vanuit de school aan drie extra zaaldelen. Deze zullen overdag daarom leeg staan.
Stedenbouwkundig	??	Moet nog bepaald worden in de uitkomst van de lopende aanvraag bij het omgevingsloket.
Synergie	Goed (4)	Mogelijkheden om de hal te koppelen aan huidige Triominos maken de opties voor beheer en gebruik van horeca en kleedkamers mogelijk.
Draagvlak	Matig (2)	De behoefte aan nog drie extra zaaldelen wordt niet gevoeld. Het Candea College komt met de huidige zaaldelen al bijna uit in de roostering in eigen zaaldelen.
Ruimtelijk-Functioneel	Redelijk (3)	Ruimtelijk win je drie zaaldelen voor gebruik nu en in de toekomst. Functioneel is dit in de huidige en verwachte toekomstige situatie overbodig. Het vraagstuk voor de capaciteit van de verenigingen in de wintermaanden wordt wel opgelost.
Financieel	Slecht (1)	De nieuwbouw van een sporthal is vergelijkbaar met de duurste optie.
Totaal:	16 punten	

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 23 mei 2025
Auteur: Niek Pot/Michel de Boer
Gereviewd door: Michel de Boer

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

