

**RAPPORTAGE**

**Quick-scan**

**Herontwikkeling Polfermolen**

Valkenburg aan de Geul, Plenkertstraat 50

14 mei 2019

Definitief

**VERTROUWELIJK**

**VEZA** *verbindt*

## COLOFON

Titel: Rapportage Quicksan Herontwikkeling Polfermolen

Projectnaam: Valkenburg aan de Geul, Plenkertstraat 50

Auteur(s): L.T.H. Timmermans, J.E.M. Schoenmakers, M.A.M. Closset

Datum: 14 mei 2019

Versie: 5



Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door VEZA, en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van VEZA, worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.

### Opdrachtgever:

**Gemeente Valkenburg  
aan de Geul**

t.a.v. de heer B. Mennens  
Geneindestraat 4, 6301 HC  
Valkenburg

T: +31 43 601 99 220

E: b.mennens@valkenburg.nl

Projectnummer:

G01V19.000A

### VEZA Advies BV

Bezoekadres:  
Diepstraat 1  
6101 AT ECHT

Bezoekadres op afspraak:  
Torenallee 20 - EINDHOVEN  
Begane grond

T: +31 (0)85 049 8856  
W: [www.vezavastgoed.nl](http://www.vezavastgoed.nl)  
E: [info@vezavastgoed.nl](mailto:info@vezavastgoed.nl)

Kamer van koophandel  
nummer: 14085600

---

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Samenvatting	3
<b>2</b>	<b>PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	Doel rapportage	5
2.2	Programma bestaande locatie	5
2.3	Projectgegevens	5
2.4	Kadastrale informatie	5
2.5	Locatie	5
2.6	Bereikbaarheid & toegankelijkheid	6
2.7	Planning	6
2.8	Projectstructuur	6
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PROGRAMMA VAN EISEN</b>	<b>8</b>
4.1	Commerciële functies	8
<b>5</b>	<b>NIEUWE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>RISICOANALYSE</b>	<b>11</b>
6.1	Bestemmingsplan	11
6.2	Stedenbouw, verkaveling & Welstand	12
6.3	Milieu	12
6.4	Akoestiek, Weggeluid en Industrielawaai	12
6.5	Archeologie	12
6.6	Flora en fauna / ecologie	12
<b>7</b>	<b>FINANCIEEL</b>	<b>13</b>
7.1	Oppervlakte minimaal benodigde renovatie	13
7.2	Bouwkosten (samenvatting)	14
<b>8</b>	<b>CONCLUSIE EN AANBEVELING</b>	<b>15</b>
8.1	Ruimtelijk	15
8.2	Technisch	15
8.3	Financieel	15
<b>9</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>16</b>
9.1	Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan, enkelbestemming "Sport"	16

---

# 1 INLEIDING

---

VEZA biedt advies, begeleiding en coördinatie in huisvesting. Opdrachtgevers kunnen bij VEZA rekenen op een onafhankelijk en deskundig advies op het gebied van ontwikkeling, management en beheer van vastgoed. Wij zijn thuis in de euregionale en landelijke vastgoedmarkt en volgen gebieds- en marktontwikkelingen op de voet.

De gemeente Valkenburg aan de Geul is een gemeente in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. De naam van de gemeente verwijst naar de hoofdplaats Valkenburg en de rivier de Geul, die min of meer van oost naar west door de gemeente stroomt. De gemeente telt 16.475 inwoners (1 januari 2019, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 3690 hectare. (15 april 2019, bron: Wikipedia)

De Polfermolen te Valkenburg aan de Geul is een multifunctionele sportaccommodatie voorzien van zwembaden, moderne fitnesszaal, sauna, sporthal, theaterzaal, brasserie, sportcafé en nog veel meer. In het multifunctionele centrum in Valkenburg aan de Geul kan iedereen, van jong tot oud, individueel of in groepsverband, volop genieten van sportieve inspanning en verkwikkende ontspanning. (15 april 2019, bron: Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V.)

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul is voornemens de totale herontwikkeling van de locatie Valkenburg, Plenkertstraat 50 in de markt te zetten middels een marktconsultatie. Om te komen tot een afgewogen besluitvorming wil de gemeente eerst de plannen van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. toetsen op functionele, technische (incl. constructie) en financiële haalbaarheid. De insteek is om de sporthal te behouden, en binnen de theaterzaal een nieuw zwembad te realiseren, de overige voorzieningen worden in de bestaande bouw geïntegreerd.

## 1.2 Samenvatting

De plannen van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. zijn goed opgezet, er is gekeken naar een invulling waarbij zoveel mogelijk van de huidige locatie in stand kan worden gehouden. In deze Quicksan zijn deze plannen verder geoptimaliseerd en er is gezocht naar een zo optimaal mogelijk scenario. De ruimtelijke en technische kaders zijn na het uitvoeren van deze Quicksan te realiseren, hoewel de kanttekening moet worden gemaakt dat er veel technische uitdagingen moeten worden overwonnen, zoals een uitgebreide aanpassing van de constructie en de verdiepingshoogte zal op verschillende plaatsen minimaal voldoen aan de eisen. De aanbevolen vrije hoogte van een wedstrijdabad exclusief springplank is 4,5m boven het wateroppervlak. Sporttechnisch geldt voor zwemmen geen eis voor een minimale vrije hoogte, uiteraard heeft de vrije hoogte echter wel consequenties in de vorm van het binnenklimaat, de optische beleving en eventuele toeschouwersvoorzieningen. De KNZB norm vertaalt een minimale breedte van 10>m en een perronbreedte van 2,5m (startzijde) en 3,5m (overzijde), echter wordt meer aanbevolen, hetgeen in de voorziening van de theaterzaal niet te realiseren is. Daarnaast is het een feit dat het realiseren van een zwembad in een bestaande voorziening (theaterzaal) hoge werktuigbouwkundige/installatietechnische risico's kent. Vervolgens wordt er een kanttekening gemaakt bij het plaatsen van de luchtbehandeling op het dak. De planvorming van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. is financieel erg kostbaar met de gestelde uitgangspunten, de vraag is of, met deze aanpassingen een ideale situatie wordt gecreëerd. Wij merken op dat de totale kosten voor een nieuwbouw situatie prijsgunstiger zullen zijn dan deze onderzochte verbouw situatie, geen rekening gehouden met afboekingen of afschrijvingen.





## 2 PROJECTOMSCHRIJVING

### 2.1 Doel rapportage

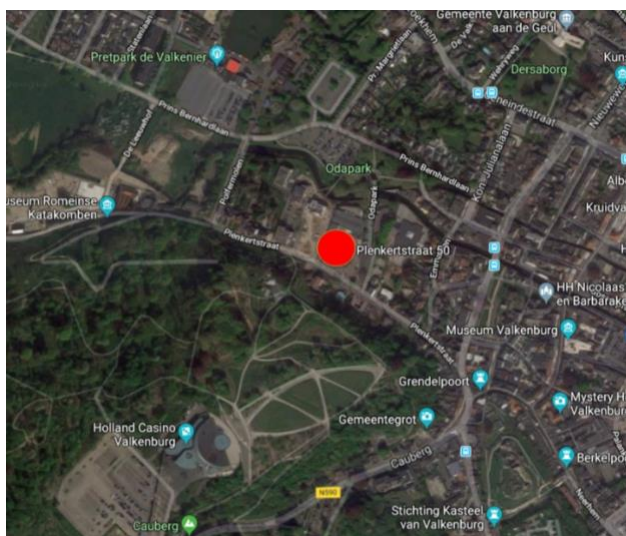
Deze rapportage is bedoeld om middels een Quickscan de herontwikkeling van de locatie Valkenburg, Plenkertstraat 50 conform de opgestelde plannen en globaal programma van eisen van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V., op hoofdlijnen te onderzoeken. Uitgangpunt is behoud van de bestaande sporthal en sloop van overige onderdelen van de Polfermolen.

### 2.2 Programma bestaande locatie

De Polfermolen te Valkenburg aan de Geul huisvest verschillende onderdelen zoals: een zwembad, een sporthal, een cultureel centrum, een fitnessvoorziening, een praktijk voor fysiotherapie en een horeca voorziening.

### 2.3 Projectgegevens

Projectnaam: Herontwikkeling Polfermolen  
Locatie: Valkenburg aan de Geul, Plenkertstraat 59  
Kadastrale gegevens: Valkenburg aan de Geul, Sectie A, diverse nummers, zie paragraaf 2.4.



Uitsnede luchtfoto locatie in Gemeente



Uitsnede kadastrale kaart locatie

### 2.4 Kadastrale informatie

	Kadastraal	Opp.	Eigendom
Bestaande locatie	A, nr. 2639	462 m <sup>2</sup>	Gemeente Valkenburg Aan de Geul
	A, nr. 2640	353 m <sup>2</sup>	Gemeente Valkenburg Aan de Geul
	A, nr. 3031	3.976 m <sup>2</sup>	Gemeente Valkenburg Aan de Geul
	A, nr. 3032	44 m <sup>2</sup>	Gemeente Valkenburg Aan de Geul
	A, nr. 3034	7.846 m <sup>2</sup>	Gemeente Valkenburg Aan de Geul
<b>Totaal:</b>		<b>12.681 m<sup>2</sup></b>	<b>perceeloppervlakte</b>

### 2.5 Locatie

De hoofdingang van het sport en recreatiecentrum Polfermolen is gelegen aan de Plenkertstraat. De parkeerplaats voor bezoekers van het sport en recreatiecentrum ligt aan de Prins Bernhardlaan. De loopafstand

tot de hoofdingang is ongeveer 300 m. De parkeerplaats in de Plenkertstraat is uitsluitend voor vergunninghouders en invaliden. Aan de achterzijde van het complex is de meanderende Geul door het Odapark te vinden.

## 2.6 Bereikbaarheid & toegankelijkheid

De locatie is aan de voorzijde van de Plenkertstraat ontsloten en kan via de Polfermolen, de Pr. Bernardlaan en de Pr. Beatrixsingel worden bereikt vanuit de A79 Maastricht – Heerlen. De locatie is grotendeels rolstoeltoegankelijk.

## 2.7 Planning

Indien de planvorming en de financiële haalbaarheid positief uitpakt zal in eerste instantie een nieuw zwembad in de bestaande theaterzaal gerealiseerd dienen te worden, in combinatie met de eventuele overige voorzieningen. Het heeft de voorkeur van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. om de werkzaamheden zodanig in te plannen dat de exploitatie van de verschillende activiteiten hier zo weinig mogelijk hinder van ondervindt.

Tijdens de voorbereiding en verbouwingsperiode van voornoemde fase kan de planontwikkeling op de huidige locatie van het zwembad, inclusief de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging worden opgestart en doorlopen. Na ingebruikname van het nieuwe zwembad en de procedure kan alsdan gestart worden met de sloop van et huidige zwembad en de nieuwe ontwikkeling op deze locatie.

## 2.8 Projectstructuur

Momenteel bestaat het projectteam uit de volgende partijen, deze wordt tijdens de initiatieffase verder uitgebreid:

- Opdrachtgever: Gemeente Valkenburg aan de Geul
- Exploitant: Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V.
- Adviseur: Brink Management & Advies
- Quickscan: VEZA Advies B.V.

### 3 BESTAANDE SITUATIE

De bestaande opstallen bestaan uit o.a. zwembaden, fitnesszaal, sauna, sporthal, theaterzaal, brasserie, sportcafé, toiletgroepen, multifunctionele ruimten, vergaderzalen, technische ruimten en kleedkamers. De exploitatiekosten van de Polfermolen zijn al een geruime tijd te hoog gebleken en drukken zwaar op de gemeentelijke exploitatie.



#### *Impressie bestaande bebouwing*

Bouwkundig en werktuigbouwkundig zijn de opstallen goed in orde, en er is sprake van een goede basis situatie voor een renovatie/verbouwing. Een aantal onderdelen uit het oorspronkelijke ontwerp maakt het gebouw als geheel deels inefficiënt. Daarnaast zijn er een aantal architectonische onderdelen die kostbaar zijn om na verbouwing in originele staat terug te brengen.



---

## 4 PROGRAMMA VAN EISEN

---

De plannen van de Exploitiemaatschappij Polfermolen B.V. beschrijft globaal het idee om in de theaterzaal een nieuw zwembad te realiseren op straatniveau peil -1 en het realiseren van een fitnessruimte erboven. Dit betekent een verschuiving van bestaande functies die de weg vrij maakt om het achterste gedeelte vanaf de sporthal te slopen en een zo optimaal mogelijke exploitatie te voeren met het voorste gedeelte (voorzijde Plenkertstraat tot en met de sporthal) van het gebouw. Op het te slopen deel (achterzijde Odapark vanaf de sporthal) wordt er dan ruimte gecreëerd om woningbouw toe te passen.

Het huidige zwembad bestaat nu uit een wedstrijdbad, een recreatief bad en een kinderbad. Het handhaven van de functie van het wedstrijdbad is in de exploitatie de meest rendabele gebleken. Het betreft dan een nieuw bad van 25 x 8 x 2 meter inclusief beweegbare bodem over de helft van de oppervlakte van het zwembad. De sporthal handhaven in de huidige vorm is een uitgangspunt.

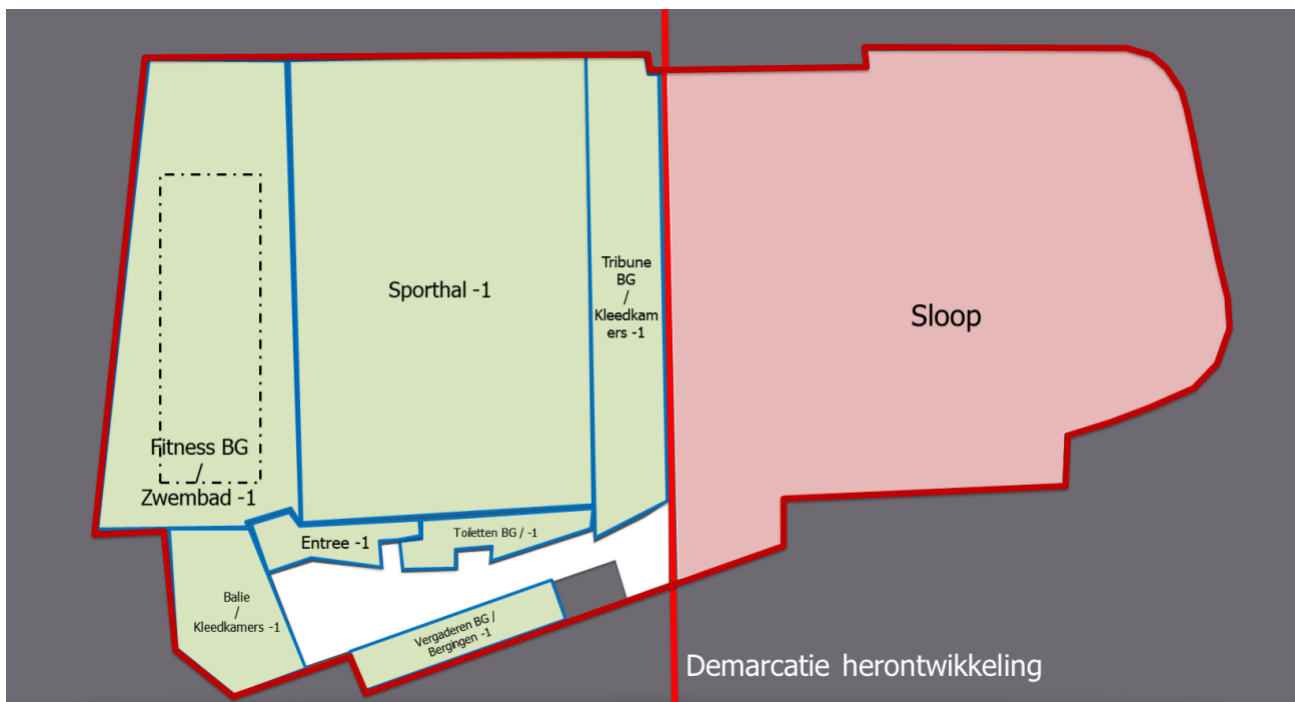
### 4.1 Commerciële functies

Ook de functies: Fysiotherapie (casco+), schoonheidssalon (casco+), horeca (handhaven), commerciële fitness (casco+), multifunctionele ruimte voor maatschappelijke activiteiten, kleedkamers (4), vergaderruimten, moeten minimaal terugkomen in de nieuwe situatie.

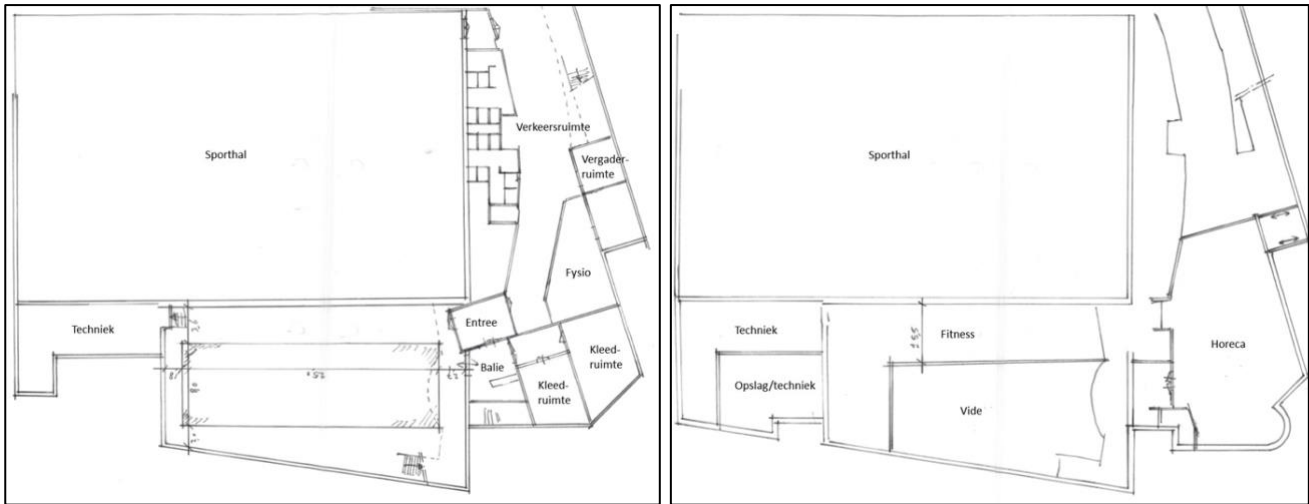
## 5 NIEUWE SITUATIE

De Gemeente Valkenburg aan de Geul wil de bestaande sporthal handhaven. In de beoogde plannen van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. wordt er rekening gehouden met de volgende demarcatie van het plangebied waarin er op de:

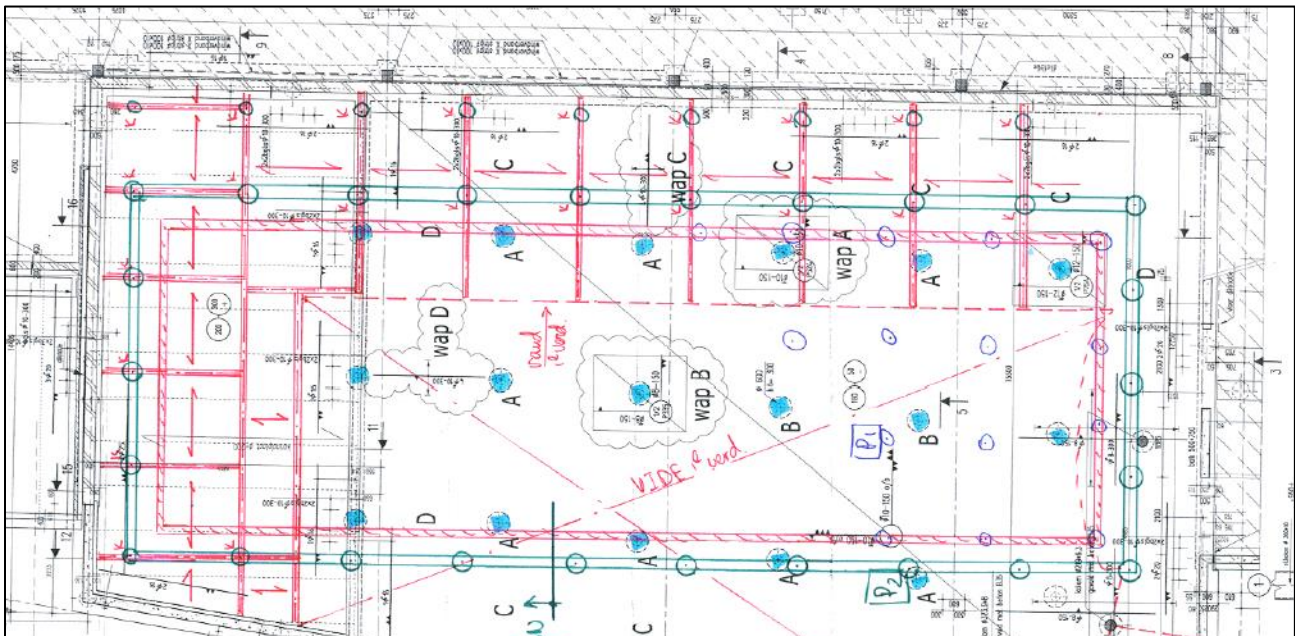
- begane grond (nivo Geul) de entree, trap / vide, foyer, zaal, theaterzaal inclusief trappenhuis en opslag verenigingen, de sporthal inclusief tribune en kleedkamers en de toiletgroepen gehandhaafd wordt.
- eerste verdieping (nivo Plenkertstraat) de entree, trap / vide, foyer, zaal, theaterzaal inclusief trappenhuis en opslag verenigingen, de sporthal inclusief tribune en kleedkamers en de toiletgroepen gehandhaafd wordt.



Tijdens een aantal werkbezoeken is de huidige situatie in kaart gebracht, waarbij middels een visuele inspectie onderzoek is gedaan naar de, met het ook op de constructie, meest optimale en eenvoudige variant van het huisvesten van het zwembad en de fitness in de theaterzaal. Vervolgens heeft het bestuderen van de archiefstukken van de bestaande constructie en het aanvullend archiefonderzoek bij de Gemeente Valkenburg aan de Geul en RHCL Maastricht plaatsgevonden.



Binnen de nieuwe situatie is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de instandhouding van bestaande onderdelen zoals sporthal, de kleedkamers, de tribune, de gangen en de trapconstructie. De bestaande voorzieningen blijven bereikbaar en de toegankelijkheid in de nieuwe situatie blijft gewaarborgd. Aandachtspunt in het entreegedeelte is het laten toetreden van zoveel mogelijk / voldoende daglicht. Het zwembad, de vergaderruimten en kleedkamers zullen moeten worden voorzien van daglicht toetreding.

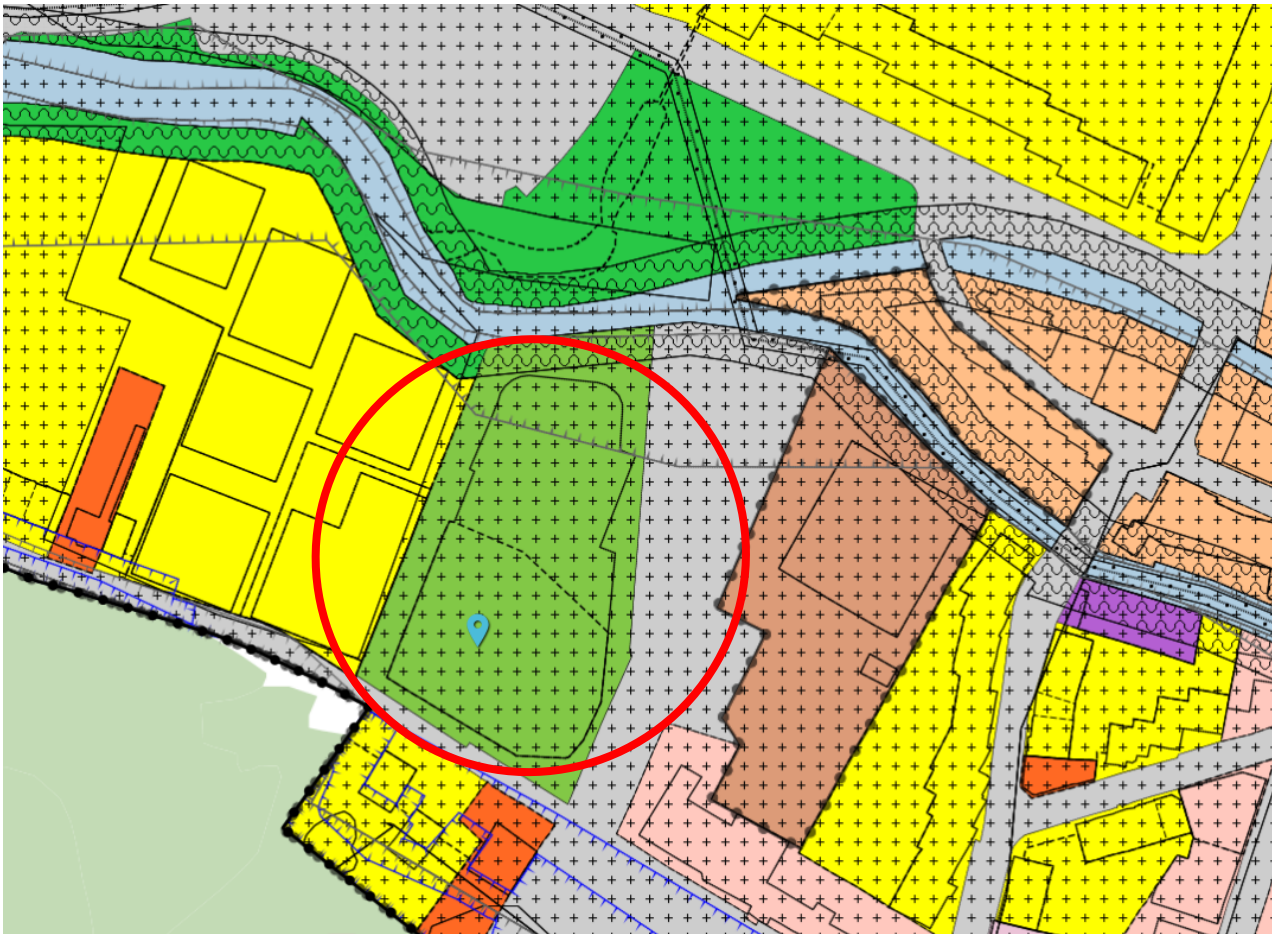


De bouwkundige elementen van de bestaande opstallen kunnen worden gehandhaafd in de nieuwe situatie. De afmetingen van het zwembad zijn maximaal voor de beschikbare ruimte, waardoor de voorziening kan worden gerealiseerd. De ruimtelijke haalbaarheid zal in een nader voorlopig ontwerp moeten worden uitgewerkt. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe locatie van het zwembad is de installatietechnische aanpassingen, klimaatbeheersing en de waterinstallaties binnen de bestaande theaterzaal zijn aandachtspunten. Er is een mogelijkheid om de luchtbehandeling op het dak te plaatsen, echter deze bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw waardoor er risico's bestaan op bezwaren uit de omgeving ten aanzien van het geproduceerde geluid (akoestiek).

## 6 RISICOANALYSE

### 6.1 Bestemmingsplan

Het gebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de geul met identificatie NL.IMRO.0994.2010BPO01-VA01, dat onherroepelijk is vastgesteld op 25-10-2010.



*Uitsnede kaart bestemmingsplan*

#### Eerste conclusie vigerend bestemmingsplan:

De beoogde locatie heeft als hoofdbestemming de bestemming "Sport". Het bouwvlak is geprojecteerd conform de huidige bebouwing, rekening houdende met een maximaal bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Invullingen van sportfuncties in de bestaande structuur zal binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn, mits de contouren aan de buitenzijde niet worden gewijzigd.

Voor eventuele woningbouw op de huidige locatie van het zwembad zal wel een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk zijn. Een procedure hiervoor zal de nodige risico's voor zienswijze kunnen betekenen alsmede een doorlooptijd van circa 1 jaar. Voorbereidingstijd van circa een half jaar en een minimale doorloop procedure van 26 weken.

Indien en voor zover het past binnen het vigerende bestemmingsplan kan de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk afgewikkeld worden binnen 8 weken, met een eventuele verlenging van 6 weken. Een wijziging van een bestemmingsplan kost al snel minimaal 26 weken aan procedure, inclusief de nodige voorbereidingstijd en onderzoekskosten.

## 6.2 Stedenbouw, verkaveling & Welstand

Voor de interne wijzigingen is een reguliere bouwvergunning noodzakelijk. De functie van een aantal ruimten gaat wijzigen, en ook zullen er constructieve wijzigingen worden doorgevoerd. Daarnaast worden er ook nog wijzigingen aan de buitengevels uitgevoerd, eventueel bij de invulling van de nieuwe functies, maar zeker ook omdat een gedeelte van het gebouw (Bestaande zwembad) gesloopt zal worden.

## 6.3 Milieu

Het betreft hier een relatief nieuw gebouw (2001) waarbij naar verwachting geen vervuilde en/of asbesthoudende materialen zijn toegepast. De risico's ten aanzien van het milieu zijn naar onze mening dan ook te verwaarlozen klein.

## 6.4 Akoestiek, Weggeluid en Industrielawaai

De bebouwing is gelegen binnen de bebouwde kom aan een rustig gelegen weg. Er is echter veel woningbouw in deze omgeving toegevoegd, de kans bestaat dat luchtbehandelingskasten of technische ruimten buiten het gebouw moeten worden geplaatst. Er zal onderzocht moeten worden wat de geluidbelasting op de gevel is en waar mogelijk geluidwerende maatregelen in de gevel opgenomen dienen te worden.

## 6.5 Archeologie

Naast de enkelbestemming "Sport" heeft de locatie een dubbelbestemming "waarde – archeologie 5". Bij een verstoring van meer dan 0,5 meter onder de grond zal een inventariserend onderzoek vereist worden. Wij kunnen op dit moment niet beoordelen in hoeverre dit destijds bij de nieuwbouw is uitgevoerd voor de huidige locatie, en of vanuit deze rapportage conclusies kunnen worden getrokken.

## 6.6 Flora en fauna / ecologie

Ondanks dat het gebied is gelegen in een stedelijke omgeving zal bij sloop van het achterliggende gebied middels een Quick scan onderzoek dienen plaats te vinden naar Flora en Fauna. Omdat dit in verschillende perioden onderzocht dient te worden adviseren we hier t.b.v. de sloop zo snel als mogelijk onderzoek naar te laten verrichten.



## 7 FINANCIËEL

De financiële haalbaarheid is onderzocht middels een residuele berekening van het mogelijke investeringsbedrag met een marktconform rendement op de investering. Er is een opstalexploitatie waarin de functies worden gesplitst in sloopkosten, zwembad (nieuw), entree/balie (nieuw), kleedkamers (nieuw), fitness (nieuw), opwaarderen overige ruimten. Naast de diverse bijkomende kosten zijn de belangrijkste parameters voor de financiële opstelling de verbouw werkzaamheden, en de bouwsom van de nieuw te realiseren onderdelen.

- Er zijn geen aanpassingen voor de bestaande personeelsruimte, bar/kantine, natte horeca, spoel bereidingskeuken, bergruimte horeca, werkkasten, bergingen, afvalbergingen, gasmeterruimte, hoog/laagspanningsruimten en kantoren meegenomen.
- De aanpassingen van het instandhouden van de sporthal en de kleedkamers van de sporthal zijn niet in deze haalbaarheid meegenomen.
- De sloopkosten van het bestaande zwembad en de renovatiewerkzaamheden van de gevel aan de achterzijde van de Polfermolen aan het Odapark zijn niet meegenomen.
- Er is rekening gehouden met het feit dat de luchtbehandeling op het dak kan worden geplaatst.
- Er is in de financiële analyse rekening gehouden met nieuwbouwkwaliteit.

### 7.1 Oppervlakte minimaal benodigde renovatie

Onderdeel	Aantal	M <sup>2</sup> nvo	Totaal	Opmerking
Wedstrijdbad (8 x 25)	1	200	200	nieuw bg
<i>perrons</i>		105	105	nieuw bg
Bergingen	2	25	50	nieuw bg
Ruimte luchtbehandeling, waterbehandeling	1	125	125	nieuw bg
<i>Subtotaal</i>			<i>480</i>	

Onderdeel	Aantal	M <sup>2</sup> nvo	Totaal	Opmerking
Fitnessruimte	1	300	300	nieuw 1e
Kleedkamers fitness dames / heren	2	50	100	nieuw 1e
<i>Subtotaal</i>			<i>400</i>	

Onderdeel	Aantal	M <sup>2</sup> nvo	Totaal	Opmerking
Hoofdentree incl. tochtportaal	1	35	35	opwaarderen
Toiletten droog gedeelte	4	4	16	nieuw bg
Toilet minder validen, droog gedeelte	1	6	6	nieuw bg
Kleedaccommodatie, wisselcabines	25	2	50	nieuw bg
Kleedaccommodatie, gezinscabines	2	5	10	nieuw bg
Douche wedstrijdabad(en)	2	16	32	nieuw bg
Toiletten wedstrijdabad(en)	2	4	8	nieuw bg
Bergkast kleedruimten	1	20	20	nieuw bg
Minder validen kleedaccommodatie	2	5	10	nieuw bg
MIVA-toilet	1	6	6	nieuw bg
<i>subtotaal</i>			<i>193</i>	
<b>Totaal</b>			<b>1.073</b>	

## 7.2 Bouwkosten (samenvatting)

Om de opstalexploratie te kunnen vormgeven is het PvE van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. aangehouden. Als indicatie zijn we hierbij uitgegaan van referentiecijfers m.b.t. de bouwkosten voor het recent gerealiseerde voorzieningen. Er is geen rekening gehouden met gereduceerde BTW tarieven en subsidieregelingen.

Onderdeel	M <sup>2</sup> nvo	Prijs per eenh.	Subtotaal	Totaal
Bouwkundig	1.073	1.350	1.448.550	
Constructief	1.073	430	461.390	
Installaties	1.073	465	498.945	
Zwembadinstallaties incl. beweegbare bodem	1.073	390	418.470	
Vaste inrichting	1.073	200	214.600	2.762.975
			1.909.940	
Algemene Bouwplaatskosten		11,5%	219.643	2.129.583
Algemene Kosten		6%	127.774	2.257.358
Winst en Risico		3%	67.720	2.325.078
Coördinatievergoeding		1,5%	34.876	2.359.955
CAR verzekering		0,4%	9.439	<b>2.369.394</b>
Installaties			498.945	2.868.339
Zwembadinstallaties			418.470	3.286.809
Vaste inrichting			214.600	<b>3.501.409</b>
		Inclusief BTW		<b>4.236.704</b>

---

## 8 CONCLUSIE EN AANBEVELING

---

### 8.1 Ruimtelijk

De ruimtelijke genoemde uitgangspunten die zijn gesteld door Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. zijn in te passen in de bestaande resterende opstallen. De ruimte die benodigd is om te komen tot een verantwoorde exploitatie zal in praktijk kunnen worden gerealiseerd. Een belangrijke conclusie is wel dat, indien het zwembad en de perrons breder moet worden, bijvoorbeeld 10m x 25m x 2m (KNZB norm >10m) het ruimtelijk niet haalbaar is. Het realiseren van de benodigde ruimte is beperkt door de bestaande structuur van het gebouw, waardoor niet efficiënt kan worden ingericht.

### 8.2 Technisch

De technische uitgangspunten die zijn gesteld door Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. zijn na een eerste inventarisatie van de bestaande toestand op het gebied van constructie, bouwkunde en werktuigbouw uitvoerbaar, echter vergen een zeer uitgebreide technische uitwerking. Tijdens deze uitwerking is het zeer waarschijnlijk dat er zich toch technische zaken voordoen die een haalbare business case in de weg staan, zoals de verbinding van de technische installatie met het zwembad, de luchtbehandelingsinstallatie, aanvullende aanpassingen aan funderingen en de constructie.

### 8.3 Financieel

De planvorming van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. is financieel erg kostbaar met de gestelde uitgangspunten, de vraag is of, met deze aanpassingen een ideale situatie wordt gecreëerd. Vooral de constructieve, bouwkundige en installatietechnische aanpassingen zijn zeer prijsgunstig. Wij merken op dat de totale kosten voor een nieuwbouw situatie zijn prijsgunstiger zullen zijn dan deze onderzochte verbouw situatie, geen rekening gehouden met afboekingen of afschrijvingen.

---

## 9 BIJLAGEN

---

### 9.1 Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan, enkelbestemming "Sport"

#### Artikel 15 Sport

- 15.1 Bestemmingsomschrijving
- 15.2 Bouwregels
- 15.3 Specifieke gebruiksregels

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten met de daaraan ondergeschikte en gerelateerde horeca;
- b. maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

met de daarbij behorende:

- c. bermen en beplanting;
- d. paden;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. speelvoorzieningen;
- g. onder- en bovengrondse waterlopen en waterpartijen.

#### 15.2 Bouwregels

##### 15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

##### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten en ballenvangers maximaal 15 meter bedragen.

#### 15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor wonen.

# VEZA

advies, begeleiding & coördinatie in huisvesting

STRATEGISCH VASTGOED ADVIES / INTERIM-MANAGEMENT  
LANGETERMIJNVASTGOEDPLANNING / BUSINESS CASES VOOR VER-NIEUWBOUW  
PROCESMANAGEMENT BIJ NIEUWBOUW EN VERBOUW / LEEGSTANDSONTWIKKELING  
COÖRDINATIE IN EERSTELIJNSSERVICE / COÖRDINATIE IN CONTRACT-, MUTATIE- EN  
PLANMATIG ONDERHOUD / VASTGOEDINFORMATIEBEHEER



WONEN



LEREN



SPORTEN



WERKEN



ZORGEN



BELEVEN