ICS ADVISEURS

gemeente Berkelland

Locatieonderzoek sporthal Ruurlo

Tussenrapportage



Opdrachtgever
Gemeente Berkelland

Datum
13 januari 2022

Referentienummer
2210216/20220107BN01

Auteurs
Timon Bulten
Michel de Boer
Rowan van Houwelingen

| Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Doel aanvullend onderzoek 3

1.3 Werkwijze 3

1.4 Methode 4

1.5 Leeswijzer 6

2. Ruimtevraag 7

3. Ruimte-aanbod 9

3.1 Locatie 1: 't Rikkenhage (Fürstenauerstraat) 10

3.2 Locatie 2: Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo 15

3.3 Locatie 3: Nieuwe Weg 20

3.4 Locatie 4: De Meene 24

4. Vervolg 29

Bijlage 1: Ruimtestaat diverse scenario's 30

Bijlage 2: bestemmingsplankaarten 33

Bijlage 3: Investerings- en exploitatieoverzichten 35

Bijlage 4: Verslag werkbijeenkomst sporthal Ruurlo (15-09-2021) 43

Bijlage 5: Vraag en antwoord – locatieonderzoek sporthal Ruurlo 44

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

1.1 Aanleiding

Van 2018 tot en met 2020 is een haalbaarheidsonderzoek naar de beste oplossingen voor duurzame, toekomstbestendige binnensportaccommodatie(s) in Ruurlo uitgevoerd. Deze voorstudie is uitgevoerd door M3V Advies & Management. In Ruurlo zijn op dit moment twee binnensportvoorzieningen beschikbaar; sporthal 't Rikkenhage (bouwjaar 1978) en de gymzaal Schoolstraat (bouwjaar 1958). Beiden gebouwen zijn ouder dan 40 jaar en voldoen kwalitatief en kwantitatief niet meer aan de huidige sporttechnische eisen. Hierdoor bestond er de behoefte om een sporthal van minimaal 4 zaaldelen nieuw te bouwen, waarbij het uitgangspunt was dat de gymnastiekverenigingen al haar activiteiten in de sporthal kan beoefenen.

Samen met een kerngroep onderzocht M3V Advies & Management de verschillende locaties. Op basis van de verkenning heeft de kerngroep geadviseerd voor 3 scenario's een diepgaander haalbaarheidsonderzoek te doen. Met de uitwerking van deze 3 voorkeursscenario's wordt tegemoet gekomen aan het capaciteitsvraagstuk van de binnensportverenigingen in Ruurlo en de sporttechnische gebreken van de huidige zalen. De onderzoekers kwamen na een proces tot het volgende advies:

- Een binnensportaccommodatie(s) te realiseren met een functioneel vloeroppervlak van totaal 1.768 m^2 (3.216 m^2 Bruto vloeroppervlakte). Dit betreft een speelveld van 26 x 68 meter met een hoogte van 7 of 9 meter, en;
- De gymzaal aan de Schoolstraat, nabij de openbare basisschool Kerst Zwart, vooralsnog te handhaven.

Met deze nieuwe sportvoorziening voldoet Ruurlo aan de toekomstige behoefte van de diverse sportverenigingen. Hierbij kan opgemerkt worden dat op middellange termijn de gymzaal aan de Schoolstraat kan worden afgestoten.

Op basis van deze voorstudie is ICSadviseurs gevraagd een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek te doen naar vier locaties, te weten de Nieuwe Weg, locatie De Meene, huidige locatie 't Rikkenhage en Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo. In deze tussenrapportage leest u een eerste uitwerking van dit onderzoek.

1.2 Doel aanvullend onderzoek

Het aanvullende, objectieve locatieonderzoek moet opleveren:

- Een overzicht van locaties, waarbij deze met elkaar worden vergeleken aan de hand van diverse aspecten;
- Een basis voor het betrekken van de Ruurlose samenleving; en
- Een basis voor een weloverwogen locatiekeuze door de gemeenteraad met daarna de start van het uitvoeringstraject.

1.3 Werkwijze

Samen zorgt het projectteam van ICSadviseurs voor een adequate uitvoering van de opdracht, kwaliteit van de resultaten en waarborgen zij de continuïteit van de uitvoering. Op onafhankelijke wijze heeft het projectteam invulling gegeven aan het onderzoek, waarbij het doel is om te komen tot de beste locatie van de sporthal voor Ruurlo.

Wij zijn hierbij zorgvuldig te werk gegaan; de uitkomst van ons onderzoek is niet een resultaat van ICSadviseurs, maar een resultaat in samenspraak met u als opdrachtgever en de projectgroep[1] als vertegenwoordiging

[1] De gemeente heeft besloten om gedurende het project alleen verder te gaan met ICSadviseurs.

van diverse locaties en gebruikers. Wij begeleiden, faciliteren, luisteren, inspireren en zetten onze inhoudelijke kennis in. Het rapport bestaat uit de uitwerking van de twee fases, zoals deze in het aangenomen amendement (16 maart 2021) van de gemeenteraad is benoemd:

- **Eerste fase:** Uitwerking op basis van ruimtelijke aspecten bij elke locatie; in hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.
- **Vóór de tweede fase:** participatie met omwonenden, gebruikers van de accommodatie, de huidige exploitant en overige belanghebbenden opstarten; hier gaan we in dit hoofdstuk (paragraaf 1.4 'methode') verder op in.
- **Tweede fase:** In beeld brengen overige aspecten voor de na fase I overgebleven locaties; in hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.
- **Derde fase:** eventuele vervolgstap. Afhankelijk van het onderzoek is er een aantal opties voor vervolgstappen:
  - Er is voldoende inzicht om een keuze voor te leggen aan de gemeenteraad;
  - Er leeft nog een aantal vragen dat eerst moet worden beantwoord;
  - De gemeenteraad vraagt het college een keuze te maken en deze voor te leggen aan de gemeenteraad;
  - (Een tussenvariant:) De gemeenteraad neemt op voorstel van het college een beslissing over de vervolgstap. Hier gaan we in hoofdstuk 4 verder op in.
- **Besluitvorming** door de gemeenteraad over locatie en krediet.

1.4 Methode

Voor dit rapport is gekozen voor een werkwijze die aansluiting heeft op het doel van de opdracht, zoals in paragraaf 1.2 omschreven.

De vier locaties en de inpassing van de nieuwe sporthal op die locaties worden in separate case studies (inpassingsstudie) bestudeerd. Het uitgangspunt voor de nieuwe sporthal is hierbij te allen tijde het ruimteprogramma, zoals na eerder onderzoek vastgesteld. Binnen Fase 1 van het onderzoek zijn de ruimtelijke aspecten van iedere locatie geïnventariseerd. Deze ruimtelijke aspecten geven, voor iedere locatie separaat, een kader voor de inpassing van de sporthal. De inpassingen zijn in een ontwerpend onderzoek, uitgaande van de ruimtelijke kaders, gemaakt, met als resultaat één of twee haalbare varianten per locatie.

Participatie
Participatie met gebruikers, vertegenwoordigers van locaties, omwonenden en andere belanghebbenden is één van de onderdelen van de opdracht aan ICSadviseurs. Participatie met gebruikers en vertegenwoordigers van locaties wordt gewaarborgd in de projectgroep, die ICSadviseurs bij iedere processtap heeft gevolgd en heeft voorzien van feedback.

Participatie met omwonenden en andere belanghebbenden ('de Ruurlose samenleving') is geborgd in de initiële aanpak, zoals door ICSadviseurs gepresenteerd, bestaande uit twee werkbijeenkomsten en een afsluitende informatiebijeenkomst.

Op 15 september 2021 is een eerste werkbijeenkomst georganiseerd. Voor deze werkbijeenkomst golden de volgende doelen:
- Informeren van alle aanwezigen over het locatieonderzoek en zorgen dat alle aanwezigen dezelfde informatie krijgen;
- Informeren van alle aanwezigen over de vier te onderzoeken locaties;
- Informeren van alle aanwezigen over de uitgangssituatie en de kaders per locatie;
- Informeren van en nadenken met alle aanwezigen over mogelijke inpassingen per locatie;
- Het ophalen van kansen, mogelijkheden en knelpunten op basis van de verschillende inpassingsmogelijkheden per locatie:

- Synergievoordelen;
- Verbinding met binnen- en buitensport, vitalisering van sportpark, etc.;
- Verkeer en sociale veiligheid;
- Geluidshinder, bezonning, uitzicht.

De bijeenkomst bestond, onder de toen geldende corona-maatregelen, uit twee sessies, waar totaal 130 mensen aan deel hebben genomen. Mensen die niet fysiek konden deelnemen hebben de mogelijkheid gehad om dezelfde informatie online te verkrijgen én online te reageren op de vier locaties.

Tijdens de werkbijeenkomst is een voor participatietrajecten gangbare werkvorm toegepast. De werkvorm faciliteert het genereren en ophalen van ideeën (lees: kansen en knelpunten) op basis van vooraf gedeelde informatie. Bovendien is dit een beproefde methode welke door ICSadviseurs in soortgelijke projecten veelvuldig is gebruikt.

Na presentatie van de inpassingsstudie en inpassingen per locatie (input) konden deelnemers door middel van post-its (fysiek) of een opmerkingenveld (digitaal), hun reactie achterlaten op de panelen met de inpassingsstudies per locatie. Door de corona-maatregelen is de werkbijeenkomst in twee sessies, met daarin zestien deelsessies (één per locatie), opgeknipt, zodat iedere aanwezige de kans kreeg om op elke locatie/inpassing te reageren. De gespreksleider van ICSadviseurs begeleidt iedere deelsessie en neemt, naderhand, foto's van de gestickerde informatie. Zowel de foto's als de fysieke post-its worden per deelsessie verzameld en naderhand door twee collega's van ICSadviseurs uitgewerkt. Hierbij worden alle post-its en digitale input gelezen en per locatie/paneel gecategoriseerd. Om impliciete voorkeuren te voorkomen wordt geen weging gegeven; een categorie met meerdere opmerkingen telt niet zwaarder dan een categorie met slechts één opmerking. In een verslag worden de bevindingen per locatie, gebaseerd op de input van fysieke en online deelnemers, weergegeven; een beeld van de kansen en knelpunten vanuit 'de Ruurlose samenleving' ontstaat hiermee.[2] Het gehele verslag[3] wordt met de projectgroep besproken en na akkoord gedeeld met de samenleving, in het kader van transparantie en navolgbaarheid van het onderzoek.

Naderhand is een document met vragen en antwoorden[4] opgesteld, naar aanleiding van de reacties op het verslag van de werkbijeenkomst van 15 september 2021. In dit document worden de vragen die door de samenleving gesteld worden beantwoord.

Ruimtelijke aspecten (parameters)
Zoals in bovenstaande is te lezen wordt in fase 1 de ruimtelijke aspecten uitgewerkt in hoofdstuk 3. In overleg met de voormalige projectgroep zijn de te onderzoeken parameters, zoals benoemd in het amendement, verder gedefinieerd en uitgewerkt. In het verdere verloop van het onderzoek zijn de parameters geconcretiseerd en zo feitelijk mogelijk uitgewerkt. Dit om (een hoge mate van) objectiviteit te realiseren.

Ruimtelijke synergie en financiële overzichten
Voor het uitwerken van de investeringskosten, kapitaallasten en exploitatie voor de locatie sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo en locatie De Meene is er in samenspraak met VV Ruurlo en stichting Zwembad Ruurlo een eerste verkenning gedaan naar ruimtelijke synergiemogelijkheden. Hierbij is gekeken naar enerzijds wat er vanuit beide organisaties aanvullend benodigd is aan ruimten bij nieuwbouw/verbouw van haar eigen accommodatie. Anderzijds is tijdens deze verkenning gekeken naar de mogelijkheden van integratie: welke ruimten in relatie tot nieuwbouw sporthal en nieuwbouw/verbouw accommodatie VV Ruurlo en stichting Zwembad Ruurlo voorzien in *gezamenlijk* gebruik? Op basis hiervan zijn ruimtestaten opgesteld en vervolgens is er op basis van kengetallen, de al eerder uitgewerkte overzichten door M3V Advies & Management (ten behoeve van het vorige onderzoek) en input vanuit de oud-projectgroep een financiële vertaalslag gedaan

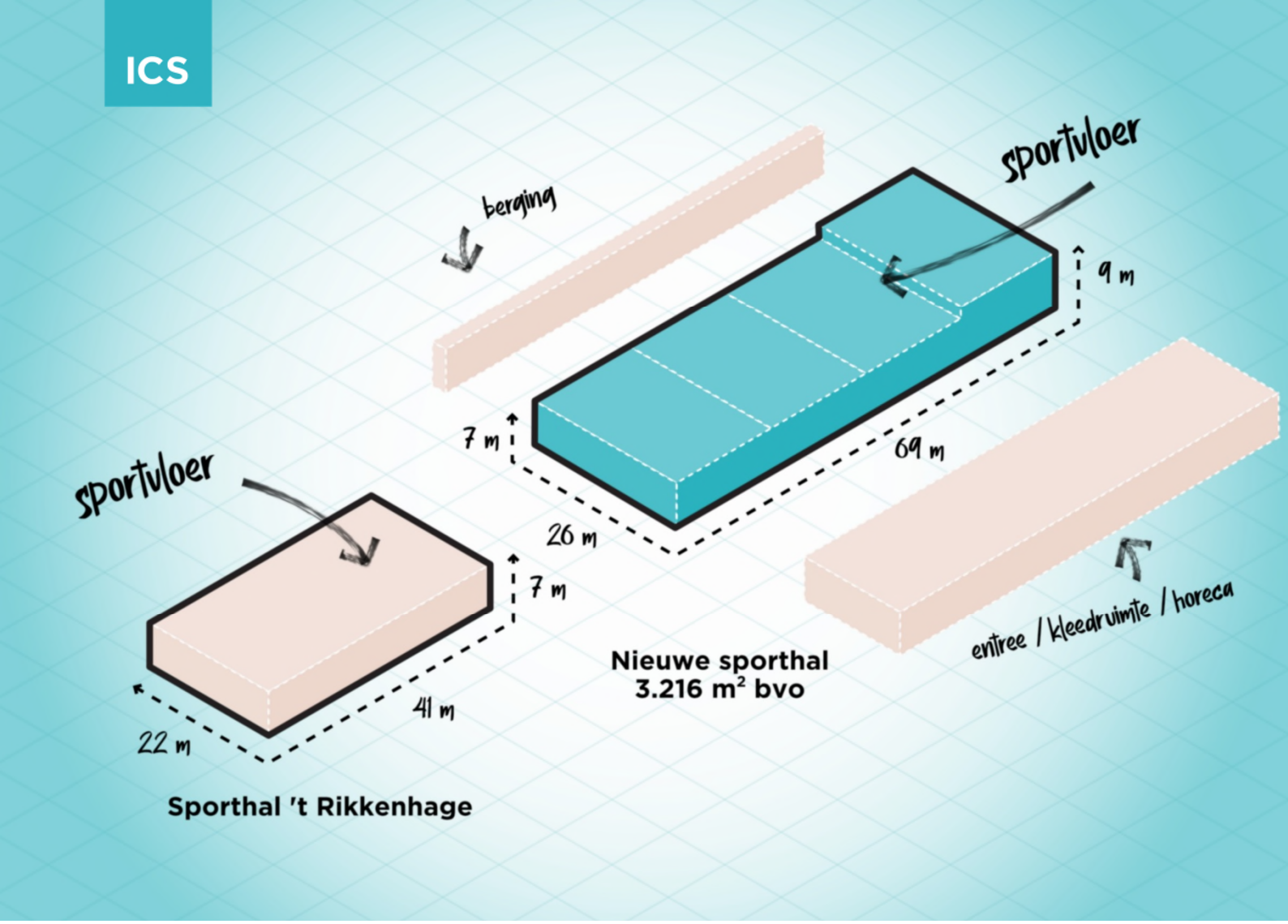
[2] Na publicatie van een eerste verslag van de werkbijeenkomst is door één van de partijen binnen de voormalige projectgroep om een kleine nuancering in de algehele conclusie gevraagd. Deze is gehonoreerd. Na politiek beraad zijn de deelconclusies en algehele conclusie verwijderd. In dit onderzoek wordt verwezen naar het beeld van de kansen en knelpunten per locatie (zie het verslag van de werkbijeenkomst van 15 september 2021 in de bijlage).
[3] Zie bijlage 4.
[4] Zie bijlage 5.

voor deze locaties. Dit in de zin van investering- en exploitatieoverzichten per locatie, welke in bijlage 3 verder zijn uitgewerkt.

In fase 1 is het niet gelukt om de benodigde informatie betreffende beheer en exploitatie te verkrijgen. Dit vraagt in samenwerking met betreffende partijen een nadere uitwerking.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt inzage gegeven in de context van de opdracht. Hier gaat het om de aanleiding, doel, werkwijze en het gehanteerde onderzoeksmodel. Hoofdstuk 2 gaat in op de ruimtevraag. Dit is het uitgangspunt voor het verdere onderzoek, wat in hoofdstuk 3 aan bod komt. In dit hoofdstuk wordt per locatie de ruimtelijke aspecten in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 gaat verder in op het vervolg na afronding van de fasen.



2. Ruimtevraag

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is het programma van eisen uit het voorgaande onderzoek van M3V Advies & Management, de basis voor de te realiseren nieuwe sporthal in Ruurlo. De volgende uitgangspunten gelden voor dit locatieonderzoek:

- De sporthal moet zoveel mogelijk leiden tot een clustering van binnensportaccommodaties;
- Nieuwbouw van de sporthal moet uitgevoerd worden met minimaal 4 zaaldelen:
- De sporthal heeft als energieambitie energieneutraal (ENG);
- De sporthal moet multifunctioneel in gebruik zijn voor verenigingen en het bewegingsonderwijs;
- Het bruto vloeroppervlak van de sporthal moet 3.216 m^2 BVO zijn. Dit is inclusief voorzieningen zoals kantine, kleedruimten, toestellenberging e.d.;
- 80 parkeerplaatsen moeten voor de sporthal gerealiseerd worden (norm 2,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO);
- Het voortbestaan van zwembad de Meene is niet gekoppeld aan de locatiekeuze van de sportaccommodatie;
- De voetbalvelden van VV Ruurlo blijven op dit moment gesitueerd op sportpark 't Rikkelder;
- Zwembad de Meene wordt niet verplaatst naar een ander locatie in Ruurlo.

Aan de hand van de bovenstaande uitgangspunten is een ruimtestaat opgesteld (zie bijlage 1). Er zijn overigens verschillende versies van de ruimtestaat. Dit komt door mogelijke ruimtelijke synergie-effecten op de verschillende locaties (zie ook hoofdstuk 3).

Ruimtebehoefte
In dit onderzoek wordt rekening gehouden met de volgende ruimtebehoefte, voor zowel gebouw als terrein. De terreinbehoefte dient, na locatiekeuze, verder gespecificeerd te worden.

- Gebouw: op basis van bovenstaande footprint van 3.216 m^2 BVO en vier zaaldelen is de sporthal te bemeten op circa 47 meter bij 69 meter.
  - Toestellenberging: de berging moet toegankelijk zijn vanuit alle zaaldelen en overspant de gehele lengte van 69 meter. De berging is minimaal 2,5 meter diep.
  - Zaaldelen (4 in totaal): een zaaldeel kent een vloeroppervlakte van circa 17,5 meter bij 26 meter.
  - Entree, kleedruimte en circulatie: voor overige ruimtes is een vlek aan te houden van circa 70 meter bij 18 meter.
- Parkeren: voor parkeergelegenheid wordt, op basis van kengetallen, 11 m^2 per parkeerplaats aangehouden. Dit betreft de ruimte van het parkeervak, alsook ontsluiting van het parkeervak. Uitgaande van 80 parkeerplaatsen is een vlek van 880 m^2 als uitgangspunt voor de inpassing aangehouden. Dit kan in diverse vormen en ook in aparte delen worden opgelost.



3. Ruimte-aanbod

Dit onderzoek richt zich op vier locaties, te weten:

1. 't Rikkenhage (Fürstenauerstraat): de locatie van de huidige sporthal, waarbij de huidige hal gesloopt wordt en een nieuwe sporthal teruggeplaatst wordt.
2. Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo: de nieuwe sporthal en faciliteiten van VV Ruurlo vormen één gebouw op de plek van de huidige kantine en kleedkamers van de voetbalvereniging. Waar mogelijk worden ruimtes gedeeld.
3. Nieuwe Weg: de nieuwe sporthal wordt hier voorzien op de plaats van de tijdelijke BMX-baan en omgeving.
4. De Meene: een nieuwe sporthal en de faciliteiten van het zwembad vormen één gebouw. Waar mogelijk worden ruimtes gedeeld.

De ruimtelijke aspecten van deze vier locaties worden in de volgende paragrafen uitgelicht.



3.1 Locatie 1: 't Rikkenhage (Fürstenauerstraat)

De locatie 't Rikkenhage ligt in het zuiden van Ruurlo. Specifiek gaat het hier om de plek waar de huidige sporthal reeds staat. De huidige sporthal ligt deels lager dan de directe omgeving, tot maximaal 1 meter onder maaiveld-niveau. Ten noorden van het perceel ligt het kulturhus en het parkeerterrein. Aan de noordoostzijde loopt de Fürstenauerstraat met een aantal grote bomen en meer parkeergelegenheid voor de bestaande sporthal, het kulturhus en de voetbalvereniging. Ten zuiden loopt een voetpad dat de Fürstenauerstraat verbindt met de Groenloseweg. Rond dit voetpad staat een groot aantal bomen. Daarnaast ligt aan de huidige sporthal het pand van de schietvereniging. Ten zuidwesten van de locatie is de brandweer gehuisvest. Dit pand staat op een afstand van 5 meter ten opzichte van de huidige sporthal. Ten westen van de locatie is nu een kleine parkeergelegenheid gevolgd door de tuinen van Groenloseweg 10 en de Nieuwe Weg 5. De afstand tussen de tuinen en de huidige sporthal is minimaal 8,5 meter.

Aspecten van de locatie

De ruimtelijke aspecten van de locatie worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

Ruimtelijke inpassing	De huidige sporthal heeft een vloeroppervlakte van 1.595 m² BVO[5], exclusief het bouwdeel van de schietvereniging. De nieuwe sporthal heeft een groter vloeroppervlakte: 3.216 m² BVO, exclusief parkeren en exclusief het bouwdeel van de schietvereniging). De kavel telt circa 1.900 m² BVO. Dit betekent dat inpassing van de nieuwe sporthal niet mogelijk is, tenzij de kavel wordt verruimd. Deze verruiming heeft gevolgen voor de Fürstenauerstraat[6], de brandweerkazerne, de faciliteit van de boogschietvereniging en/of omliggende tuinen van omwonenden.
Eigendomssituatie	De openbare ruimte en de bestaande sporthal zijn in eigendom van de gemeente Berkelland. De boogschietvereniging heeft recht van opstal op de boogschiettrainingsfaciliteit, de grond is eigendom van de gemeente. De grond en het pand van de brandweer zijn eigendom van de gemeente. De aangrenzende tuinen zijn particulier eigendom.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan laat op de huidige locatie van 't Rikkenhage de functie *sport* toe. Dit omvat alleen het bouwoppervlak van de sporthal en de aangrenzende schietvereniging. De gronden rondom de sporthal hebben de functie *verkeer* (noord, oost en zuidoost), in het zuiden *groen* en in het westen *maatschappelijk* en *wonen*. Bebouwing is volgens het bestemmingsplan alleen mogelijk binnen het bouwvlak. Het bouwvlak volgt veelal de bestaande rooilijnen van de gebouwen. De footprint van de sporthal is echter groter dan het huidige bouwvlak, de bestemming van omliggende gronden moet worden gewijzigd naar de functie *sport*. De bouwhoogte binnen het bestemmingsplan is toereikend. Het bouwvlak is niet toereikend voor de nieuwe sporthal en moet verruimd worden. Het bestemmingsplan moet dus gewijzigd worden op deze locatie. Zie ook de plankaart in bijlage 2.
Verkeerskundige ontsluiting	Verkeerskundige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Fürstenauerstraat. Dit is gelijk aan de huidige situatie. Ook de aanrijroutes voor het fietsverkeer wijzigen niet. De berekende verkeersgeneratie, zoals deze past bij de nieuwe sporthal, kan binnen de bestaande infrastructuur worden opgevangen[7].

[5] BAG Register
[6] Op dit vlak is volledige duidelijkheid te geven wanneer er in een volgende fase ontwerpen worden opgesteld.
[7] Verkeersonderzoek Ruurlo (2021), Bureau de Groot Volker.

Parkeren	Het is niet mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen (80 in totaal) te realiseren rondom de huidige locatie. Mogelijk kan dit wel in de nabije omgeving, zoals op het parkeerterrein aan de Nieuwe Weg, ten westen van het wedstrijdveld van VV Ruurlo. Nadere en integrale uitwerking van de parkeerbehoefte op deze locatie (ook vanuit het kulturhus, VV Ruurlo en andere functies) is hiervoor benodigd.
Bereikbaarheid	De huidige locatie ligt nabij het centrum van Ruurlo. De Groenloseweg verbindt de locatie met de Vordenseweg (richting zuiden) en de Rondweg / Groenloseweg (richting oosten en noorden). Voor fietsverkeer ligt de locatie centraal in het dorp.
Bereikbaarheid per OV	In het noordwesten ligt bushalte 't Rikkelder op 140 meter (2 minuten lopen, bus 31). Verderop ligt bushalte De Bundeling op 210 meter (3 minuten lopen, bus 191).
Bereikbaarheid voor primair onderwijs	De gymzaal wordt afgestoten. Alle afstanden van scholen tot de locatie van de nieuwe sporthal, ten behoeve van het bewegingsonderwijs, vallen binnen de normafstanden van de lokale verordening. In onderstaande zijn de afstanden uiteengezet: ▪ Kerst Zwartschool, afstand: 0,8 km - normafstand: 1 km ▪ Willibrordus, afstand: 0,3 km - normafstand: 3,5 km ▪ Wonderwijs, afstand: 1,0 km - normafstand: 3,5 km ▪ Driesprong, afstand: 3,1 km. De Driesprong heeft op basis van afwijkende afspraken met de gemeente reeds recht op leerlingenvervoer.

Scenario

Wanneer deze locatie wordt gekozen is het scenario als volgt:

- De huidige sporthal wordt gesloopt, het gebouw van de schietvereniging blijft behouden;
- Voor de binnensporten dient tijdelijk een andere locatie gezocht te worden;
- De nieuwe sporthal wordt op hetzelfde perceel gerealiseerd.

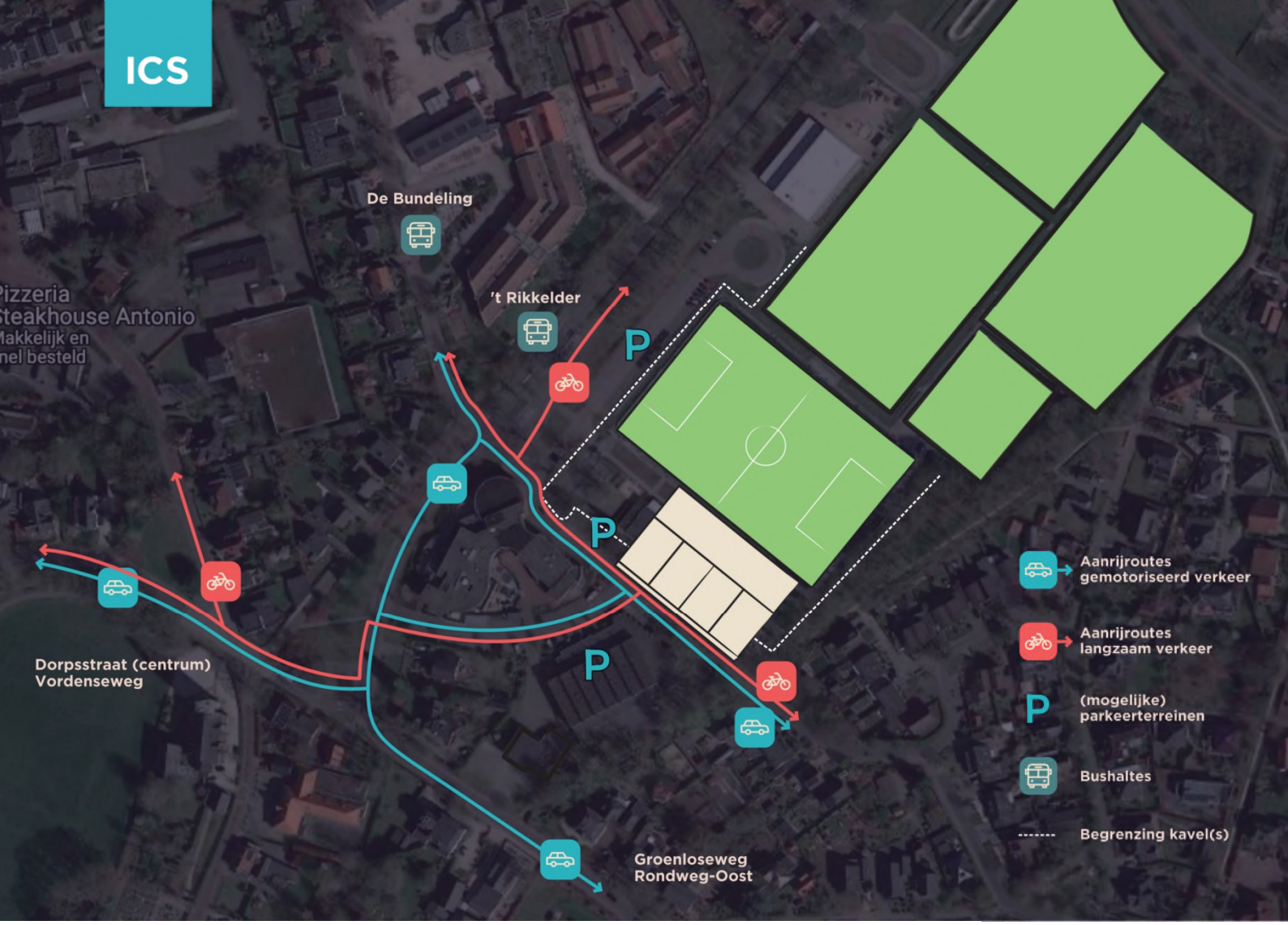
Ruimtelijke synergie	De toekomstige situatie verschilt niet met de huidige situatie. Het uitwisselen van ruimten met gebruikers van het kulturhus (waaronder Sensire, muziekvereniging, fysiotherapie, huisarts, et cetera) blijft mogelijk. Het advies is om met de boogschietvereniging en schietvereniging Wilhelmina te onderzoeken of integratie van de verenigingen in de nieuwe sporthal wenselijk is.
Continuïteit sport	Tijdens de bouw van de nieuwe sporthal is er geen binnensportaccommodatie beschikbaar in Ruurlo. Binnensportverenigingen en scholen moeten uitwijken naar een andere (tijdelijke) voorziening.

Planning	De planning voor dit scenario wordt beïnvloed c.q. verlengd, door: 1. Verwerving van gronden; 2. Onderhandelingen rondom de bestemmingsplanprocedure; 3. (Mogelijke) verplaatsing van de brandweer en boogschietvereniging; 4. Infrastructurele aanpassingen.
Bijdrage meerwaarde aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking	Situering van de sporthal op deze locatie kan bijdragen aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking. Om verdere duiding te kunnen geven aan deze parameter is het advies om de stakeholders (o.a. de gebruikers van de sporthal) te consulteren. Dit met als doel per locatie inzage te krijgen welke concrete ambities er zijn op genoemde aspecten. (Beleids)documenten als het Lokaal Sport- en beweegakkoord, het Integraal Huisvestingsplan en onderwijsvisie geven op dit vlak onvoldoende concrete / feitelijke informatie weer.
Beeld van de mening van betrokkenen	In bijlage 4 zijn de benoemde kansen en knelpunten voor deze locatie terug te vinden.

Financiële gevolgen

Van het voornoemde scenario zijn hieronder de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt.

Investeringskosten en kapitaallasten (globaal)	De totale projectkosten zijn ongeveer € 13.000.000,00 (incl. btw). Belangrijk hier is te noemen dat er in de genoemde kosten ondergronds parkeren (€ 2.230.000,00 incl. btw) is mee genomen. Dit omdat in de nabijheid van de huidige locatie (bovengronds) parkeren niet mogelijk is. De kapitaallasten komen uit op een gemiddelde van € 382.000,00 per jaar (incl. btw).
Jaarlijkse exploitatie (globaal)	Het jaarlijkse exploitatieresultaat (exclusief kapitaallasten) geeft een tekort van € 152.000,00 (incl. btw).
Verwervingskosten	Er is een risico op verwervingskosten van de aangrenzende percelen ten westen van de sporthal.
Kosten verkeerskundige maatregelen (globaal). Deze bestaan uit: **- Parkeren (auto/fiets);** **- Herinrichting bovengrondse infra;** **- Afwerking terrein.**	De parkeerplaats aan de Nieuwe Weg, ten westen van het wedstrijdveld, moet worden aangepast om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de aanhechting van de parkeerplaats op de straten zijn wijzigingen nodig. Bovendien is er in de raming rekening gehouden met het verleggen van de Fürstenauerstraat. De totale kosten van de verkeerskundige maatregelen met parkeren zijn daarmee geschat op ongeveer € 2.400.000,00 (incl. btw).
Bijkomende kosten	1. Er is kans op planschade/schadeloosstellingsregelingen. De uiteindelijke hoogte van de planschade is afhankelijk van de nabijheid, grootte van de impact op de (directe) omgeving en het aantal benadeelde inwoners/ondernemers. Het volume van de sporthal neemt toe ten opzichte van de huidige situatie, terwijl er onvoldoende ruimte is op het huidige perceel. Hierdoor kan het zijn dat planschade-/schadeloosstellingsregelingen moeten worden getroffen met de bewoners ten westen van de sporthal, de gebruikers van het gebouw ten noorden van de huidige sporthal en de bewoners ten oosten van de projectlocatie. 2. Daarnaast zal er een oplossing gezocht moeten worden voor de aangrenzende boogschietvereniging. 3. Kosten moeten gemaakt worden voor de huur van zaalruimte en het vervoer van leerlingen (en sporters) naar een tijdelijke andere accommodatie in de gemeente Berkelland. 4. Als de brandweerkazerne plaats moet maken, moet hiervoor een nieuwe locatie gezocht worden. Geïnvesteerd moet worden in nieuwe grond en het onderkomen van de nieuwe kazerne.



3.2 Locatie 2: Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo

Aan de overzijde, ten noorden van de Fürstenauerstraat, ligt het voetbalcomplex. Het complex is langgerekt en strekt zich van zuid naar noord langs de Nieuwe Weg tot aan de Enkeerdlaan. Vooralsnog is het voetbalcomplex daarmee onderdeel van een 'groene lob', een groene ruimte die van het noordoosten tussen de woonwijken door het dorp in komt. In het noordelijke deel van deze lob, aan de Leusinkbrink en ten noorden van het voetbalcomplex, worden echter vrije kavels ten behoeve van woningbouw uitgegeven.

Het voetbalcomplex bestaat uit twee peelvelden (natuurgras), een kleiner trainingsveldje(kunstgras), een groot trainingsveld/-ruimte (natuurgras) en een wedstrijdveld (kunstgras). Het wedstrijdveld, ook wel het hoofdveld, is in de zuidwestelijke hoek van het complex gelegen met, aangrenzend, de kleedruimtes, kantine en bestuurskamer van VV Ruurlo. VV Ruurlo is de gebruiker van het complex, Beheer Stichting Sportpark 't Rikkelder is de beheerder.

Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich een voetpad, waar een bomenrij de voetbalvelden scheidt van de woonwijk. De locatie wordt in het zuiden begrenst door de parkeerplaatsen aan de Fürstenauerstraat. In het westen loopt de Nieuwe Weg, waar een parkeervoorziening is getroffen naast het hoofdveld, langs de Nieuwe Weg, tot aan het schoolgebouw. In het noorden sluit de kruising Enkeerdlaan / Nieuwe Weg de locatie. In deze hoek is een tijdelijke BMX-baan gelegen.

Voor deze locatie ligt de focus op het zuidelijke deel van het voetbalcomplex. Hier bevinden zich de faciliteiten van VV Ruurlo, net aan de Fürstenauerstraat. Een inpassing van een nieuwe sporthal zou op de strook met de huidige bebouwing, tussen het hoofdveld en de Fürstenauerstraat, moeten plaatsvinden. Deze strook is circa 42 meter breed, inclusief de parkeerplaatsen en bomenrij aan de Fürstenauerstraat.

Aspecten van de locatie

De ruimtelijke aspecten van de locatie worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

Ruimtelijke inpassing	De ruimte tussen het hoofdveld en de Fürstenauerstraat telt circa 4.700 m^2, met een breedte van circa 42 meter. De nieuwe sporthal heeft een vloeroppervlakte (3.216 m^2 BVO, exclusief parkeren); rekenkundig bezien past de nieuwe sporthal op deze oppervlakte, echter is de strook onvoldoende breed om de nieuwe sporthal te situeren. Er moet verbreed worden, ofwel door de Fürstenauerstraat te verleggen ofwel door het hoofdveld te verplaatsen. Gezien de resterende levensduur van de toplaag van het hoofdveld (circa 5 jaar) is dat geen optie op de korte termijn.
Eigendomssituatie	De gronden van het voetbalcomplex zijn in eigendom van de gemeente Berkelland. Op de gronden rust een erfpachtconstructie en recht van opstal met Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder. De aangrenzende openbare ruimte is in eigendom van de gemeente.
Bestemmingsplan	Op de Fürstenauerstraat rust de bestemming *verkeer*. Deze bestemming wordt in bestemmingsplan Ruurlo Woongebieden 2011 geduid. Op de gronden van het voetbalcomplex rust de bestemming *sport*, geduid in een ander bestemmingsplan, namelijk Ruurlo, Willibrordusschool en sportvelden 2012. Op de locatie van de huidige bebouwing is een bouwvlak voorzien; binnen dit bouwvlak is het toegestaan te bouwen. Echter, het bouwvlak volgt veelal de rooilijnen van de bestaande bebouwing en is te smal voor de nieuwe sporthal. Wanneer de Fürstenauerstraat verlegd moet worden om ruimte te creëren voor de sporthal, moet hiervan ook de bestemming naar *sport* worden gewijzigd. De footprint van de sporthal is groter dan het bouwvlak op de locatie toestaat; het bouwvlak moet gewijzigd worden. De bouwhoogte is toereikend. De bestemmingsplannen moeten gewijzigd worden. Zie ook de plankaart in bijlage 2.
Verkeerskundige ontsluiting	Verkeerskundige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Fürstenauerstraat en Nieuwe Weg, gelijk aan de huidige situatie. Ook de aanrijroutes voor het fietsverkeer wijzigen niet. Voor deze locatie is er de kans dat de Fürstenauerstraat aangepast moet worden om ruimte op de kavel te creëren voor inpassing van de sporthal. De berekende verkeersgeneratie, zoals past bij de nieuwe sporthal, kan op de bestaande infrastructuur worden opgevangen[8].

[8] Verkeersonderzoek Ruurlo (2021), Bureau de Groot Volker.

Parkeren	Parkeren geschiedt momenteel op de bestaande parkeerplaats aan de Nieuwe Weg, ten westen van het hoofdveld. Nadere en integrale uitwerking van de parkeerbehoefte op deze locatie (ook vanuit het kulturhus, VV Ruurlo en andere functies) is nodig.
Bereikbaarheid	De locatie ligt nabij het centrum van Ruurlo. De Groenloseweg verbindt de locatie met de Vordenseweg (richting zuiden) en de Rondweg / Groenloseweg (richting oosten en noorden). Voor fietsverkeer is de locatie via meerdere fietsroutes bereikbaar, zowel met noord-zuidverbindingen als oost-westverbindingen.
Bereikbaarheid per OV	In het noordwesten ligt bushalte 't Rikkelder op 140 meter (2 minuten lopen, bus 31). Verderop ligt bushalte De Bundeling op 210 meter (3 minuten lopen, bus 191).
Bereikbaarheid voor primair onderwijs	De gymzaal wordt afgestoten. Alle afstanden van scholen tot de locatie van de nieuwe sporthal, ten behoeve van het bewegingsonderwijs, vallen binnen de normafstanden van de lokale verordening. In onderstaande zijn de afstanden uiteengezet: ▪ Kerst Zwartschool, afstand: 0,8 km - normafstand: 1 km ▪ Willibrordus, afstand: 0,3 km - normafstand: 3,5 km ▪ Wonderwijs, afstand: 1,0 km - normafstand: 3,5 km ▪ Driesprong: afstand: 3,1 km. De Driesprong heeft op basis van afwijkende afspraken met de gemeente reeds recht op leerlingenvervoer.

Scenario

Wanneer deze locatie wordt gekozen is het scenario als volgt:

- De erfpachtconstructie en recht van opstal worden, in afstemming met Beheer Sportpark 't Rikkelder, gewijzigd;
- De gebouwen van VV Ruurlo worden gesloopt, de gronden worden bouwrijp gemaakt;
- De nieuwe sporthal wordt gerealiseerd. De huidige sporthal blijft in bedrijf. Voor VV Ruurlo zijn tijdelijke kleed- en toiletruimten in te zetten;

Ruimtelijke synergie	Er zijn veel nieuwe mogelijkheden tot synergie. Ruimtelijke synergie wordt behaald omdat binnen- en buitensportverenigingen en de scholen gezamenlijk gebruik kunnen maken van de faciliteiten van de nieuwe sporthal. De nabijheid van het kulturhus biedt extra mogelijkheden tot onderling gebruik van de faciliteiten. Het advies is om met de boogschietvereniging en schietvereniging Wilhelmina te onderzoeken of integratie van de verenigingen in de nieuwe sporthal wenselijk is.
Continuïteit sport	Een deel van de faciliteiten van VV Ruurlo zal tijdelijk niet beschikbaar zijn. De voetbaltrainingen en wedstrijden kunnen

	echter doorgang blijven vinden door gebruikmaking van tijdelijke faciliteiten (kleed- en toiletruimten).
Planning	De planning voor dit scenario wordt beïnvloed c.q. verlengd, door: 1. De sloop van bestaande opstallen op het terrein; 2. Het verleggen van de Fürstenauerstraat dan wel verplaatsing van de sportvelden.
Bijdrage meerwaarde aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking	Situering van de sporthal op deze locatie kan bijdragen aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking. Om verdere duiding te kunnen geven aan deze parameter is het advies om de stakeholders (o.a. de gebruikers van de sporthal) te consulteren. Dit met als doel per locatie inzage te krijgen welke concrete ambities er zijn op genoemde aspecten. (Beleids)documenten als het Lokaal Sport- en beweegakkoord, het Integraal Huisvestingsplan en onderwijsvisie geven op dit vlak onvoldoende concrete / feitelijke informatie weer.
Beeld van de mening van betrokkenen	In bijlage 4 zijn de benoemde kansen en knelpunten voor deze locatie terug te vinden.

Financiële gevolgen
Van het voornoemde scenario zijn hieronder de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt.

Investeringskosten en kapitaallasten (globaal)	De totale projectkosten zijn € 13.400.000,00 (incl. btw). In dit bedrag is rekening gehouden met ruimten voor gezamenlijk gebruik (binnen- en buitensport) en de reguliere ruimten die VV Ruurlo, als voetbalvereniging nodig heeft (o.a. berging voor materialen en kleedkamers. Bovendien is er de wens om een tribune (voor voetbalwedstrijden in de buitenlucht) te realiseren. Het gaat hierbij om ongeveer € 220.000,00 incl. btw. Let wel: deze post is niet meegenomen in de totale projectkosten. De kapitaallasten komen uit op een gemiddelde van € 390.000,00 per jaar (incl. btw).
Jaarlijkse exploitatie	De jaarlijkse exploitatielasten zullen positief beïnvloedt worden door de synergie effecten tussen de sporthal en VV Ruurlo. Het jaarlijkse exploitatieresultaat (exclusief kapitaallasten) geeft een tekort van € 107.000,00 (incl. btw).
Verwervingskosten	Alle gronden rondom de sportvelden van VV Ruurlo zijn in eigendom van de gemeente, maar met een erfpachtconstructie met Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder. De verwachting is dat er geen sprake is van verwervingskosten.
Kosten verkeerskundige maatregelen (globaal). Deze bestaan uit: **- Parkeren (auto/fiets);** **- Herinrichting bovengrondse infra;** **- Afwerking terrein.**	Er worden verkeerskundige kosten verwacht. Voor deze locatie is er een aanzienlijke kans dat de Fürstenauerstraat aangepast moet worden om ruimte op de kavel te creëren. De bestaande kruisingen kunnen behouden blijven. In dit scenario zullen verder kosten voor het realiseren van parkeerplaatsen en het wijzigen van kabels en leidingen nodig zijn. De totale kosten van de verkeerskundige maatregelen zijn geschat op ongeveer € 900.000,00 (incl. btw). Deze kosten zijn overigens meegenomen in de totale projectkosten.
Bijkomende kosten	1. Er is kans op planschade/schadeloosstellingsregelingen. De uiteindelijke hoogte van de planschade is afhankelijk van de nabijheid, grootte van de impact op de (directe) omgeving en het aantal benadeelde inwoners/ondernemers. Deze zullen dan waarschijnlijk komen vanuit de inwoners van Den Brink. 2. Indien de faciliteiten van VV Ruurlo (deels) niet beschikbaar zijn tijdens de bouw van de nieuwe sporthal, dan zal VV Ruurlo hiervoor gecompenseerd moeten worden. 3. Mocht verplaatsing van het hoofdveld nodig zijn, dan zal VV Ruurlo gecompenseerd moeten worden (o.a. wegens het recht van opstal).

Het investerings- en exploitatieoverzicht is terug te vinden in bijlage 3.



3.3 Locatie 3: Nieuwe Weg

In de noordwestelijke hoek van het voetbalcomplex is de derde locatie binnen dit onderzoek aangewezen. Hier ligt de tijdelijke BMX-baan tussen de Nieuwe Weg en een trainingsveld, tussen de Kiss & Ride-zone voor de school en kinderopvang aan het zuiden en het fietspad / Enkeerdlaan aan het noorden. Net als locatie VV Ruurlo is ook deze locatie onderdeel van een groene lob die vanuit het noorden het dorp intrekt. Aan de overzijde van de Enkeerdlaan worden vrije kavels ten behoeve van woningbouw uitgegeven. Een aantal woningen is al gerealiseerd.

De Nieuwe Weg is een verbindingsweg van noord naar zuid Ruurlo. De weg is echter enkel voor voet-, fiets- en busverkeer toegankelijk door de plaatsing van een bussluis, net voorbij de toerit naar de wijk en de Kiss & Ride-zone. Een bomenrij parallel aan de Nieuwe Weg staat momenteel op de locatie.

Eigenschappen van de locatie

De ruimtelijke eigenschappen van de locatie worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

Ruimtelijke inpassing	De kavel telt circa 3.300 m^2. Inpassing van de nieuwe sporthal is rekenkundig mogelijk. Echter, de tijdelijke BMX-baan zal moeten verdwijnen, alsook een deel van het trainingsveld van VV Ruurlo, om de sporthal inclusief buitenterrein en parkeerplaatsen in te passen.
Eigendomssituatie	De grond is in eigendom van de gemeente Berkelland. Op het trainingsveld van VV Ruurlo rust een erfpachtconstructie en recht van opstal met Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan laat de functie *sport* toe. Dit geldt zowel voor het trainingsveld van VV Ruurlo als voor de BMX-baan. Voor de gronden onder de BMX-baan geldt een wijzigingsbevoegdheid; de gemeente kan de bestemming eenzijdig wijzigen naar de functie *maatschappelijk* met bouwbevoegdheid. Er zijn in het huidige plan geen bouwvlakken toegewezen, waardoor bebouwing vooralsnog niet mogelijk is. De bestemming(en), het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte (7 meter) moeten gewijzigd worden. Zie ook de plankaart in bijlage 2.
Verkeerskundige ontsluiting	De verkeerskundige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Nieuwe Weg, over het noordelijke deel vanaf de bussluis en over de Enkeerdlaan. Vanuit het zuiden is de locatie via de Dorpsstraat, de Borculoseweg en de Enkeerdlaan aan te rijden. Fietsers en voetgangers maken gebruik van de route langs de Nieuwe Weg (vanuit het zuiden) en van het fietspad van 't Rikkelder – Enkeerdlaan (oost- en westverbinding). De berekende verkeersgeneratie, zoals past bij de nieuwe sporthal, kan op de bestaande infrastructuur worden opgevangen[9].
Parkeren	Er is voldoende ruimte voor het creëren van parkeerplaatsen op deze locatie, wanneer een deel van het trainingsveld wordt gebruikt. Op het trainingsveld rust een erfpachtconstructie met Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder. Nadere en integrale uitwerking van de parkeerbehoefte op deze locatie (ook vanuit de Willibrordusschool, de kinderopvang en andere functies) is nodig.
Bereikbaarheid	De locatie ligt aan de Enkeerdlaan die als ontsluitingsweg fungeert richting de Rondweg Oost (oostzijde / buitengebied) en de Borculoseweg. Vanwege de bussluis op de Nieuwe Weg zal de Borculoseweg door de meeste inwoners van Ruurlo gebruikt worden om de sporthal op locatie Nieuwe Weg per auto te bereiken; dit betekent een omweg, met name voor de sporters uit het zuidwestelijke deel van Ruurlo. Voor fietsverkeer ligt de locatie centraal in het dorp.

[9] Verkeersonderzoek Ruurlo (2021), Bureau de Groot Volker.

Bereikbaarheid per OV	In het noordwesten ligt bushalte 't Rikkelder op 210 meter (2 minuten lopen, bus 31). Iets verderop ligt de Bundeling op 350 meter (4 minuten lopen, bus 191).
Bereikbaarheid voor primair onderwijs	De gymzaal wordt afgestoten. Alle afstanden van scholen tot de locatie van de nieuwe sporthal, ten behoeve van het bewegingsonderwijs, vallen binnen de normafstanden van de lokale verordening. In onderstaande zijn de afstanden uiteengezet: ▪ Kerst Zwartschool, afstand 0,8 km - normafstand 1 km ▪ Willibrordus, afstand 0,1 km - normafstand 3,5 km ▪ Wonderwijs, afstand 0,9 km -normafstand 3,5 km ▪ Driesprong: afstand 3,3 km. De Driesprong heeft op basis van afwijkende afspraken met de gemeente reeds recht op leerlingenvervoer.

Scenario

Wanneer deze locatie wordt gekozen is het scenario als volgt:

- De erfpachtconstructie en het recht van opstal worden, in afstemming met Beheer Sportpark 't Rikkelder, gewijzigd;
- De gronden worden gereed gemaakt en de nieuwe sporthal wordt gebouwd;
- Na realisatie wordt de huidige sporthal gesloopt.

Ruimtelijke synergie	De sporthal komt op zichzelf te staan; er zijn geen mogelijkheden tot ruimtelijke synergie op deze locatie.
Continuïteit sport	De continuïteit wordt gewaarborgd met de locatie van de Nieuwe Weg. Een trainingsveld van VV Ruurlo moet echter deels verdwijnen.
Planning	Doordat er geen bestaande bebouwing gesloopt hoeft te worden is aan te nemen dat de planning in dit scenario het meest voorspoedig is.
Bijdrage meerwaarde aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking	Situering van de sporthal op deze locatie kan bijdragen aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking. Om verdere duiding te kunnen geven aan deze parameter is het advies om de stakeholders (o.a. de gebruikers van de sporthal) te consulteren. Dit met als doel per locatie inzage te krijgen welke concrete ambities er zijn op genoemde aspecten. (Beleids)documenten als het Lokaal Sport- en beweegakkoord, het Integraal Huisvestingsplan en onderwijsvisie geven op dit vlak onvoldoende concrete / feitelijke informatie weer.
Beeld van de mening van betrokkenen	In bijlage 4 zijn de benoemde kansen en knelpunten voor deze locatie terug te vinden.

Financiële gevolgen

Van het voornoemde scenario zijn hieronder de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt.

Investeringskosten en kapitaallasten	Vanwege het ontbreken van bestaande bebouwing zal deze locatie lage investeringskosten met zich meebrengen. De totale projectkosten zijn € 11.360.000,00 (incl. btw). De kapitaallasten komen uit op een gemiddelde van € 330.000,00 per jaar (incl. btw).
Jaarlijkse exploitatie	De jaarlijkse exploitatie-inkomsten zullen relatief laag zijn door de beperkte synergiemogelijkheden. Het jaarlijkse exploitatieresultaat (exclusief kapitaallasten) geeft een tekort van € 152.0800,00 (incl. btw).
Verwervingskosten	Alle grond rondom de locatie Nieuwe Weg is van de gemeente, maar erfpacht en recht van opstal rust op deze gronden.
Kosten verkeerskundige maatregelen: **- Parkeren (auto/fiets);** **- Herinrichting bovengrondse infra;** **- Afwerking terrein.**	Er zullen minimale kosten nodig zijn voor verkeerskundige maatregelen voor de locatie Nieuwe Weg. Met de huidige bussluis zal het terrein minder goed bereikbaar zijn voor autogebruikers. In een later stadium kan bepaald worden of deze sluis behouden moet blijven of verplaatst moet worden. De totale kosten van de verkeerskundige maatregelen met parkeren zijn geschat op ongeveer € 600.000,00 (incl. btw). Deze kosten zijn overigens meegenomen in de totale projectkosten.
Bijkomende kosten	1. Er is kans op planschade/schadeloosstellingsregelingen. De uiteindelijke hoogte van de planschade is afhankelijk van de nabijheid, grootte van de impact op de (directe) omgeving en het aantal benadeelde inwoners/ondernemers. Alhoewel er voldoende afstand is tot de omliggende bebouwing kan het uitzicht van omliggende bebouwing aangetast worden. 2. Door de wijziging in het veldoppervlak zal Stichting Beheer Sportpark 't Rikkelder gecompenseerd moeten worden (o.a. ook wegens het recht van opstal).

Het investerings- en exploitatieoverzicht is terug te vinden in bijlage 3.



3.4 Locatie 4: De Meene

Zwembad De Meene is gelegen in het zuidwesten van Ruurlo op de overgang van bebouwde kom naar buitengebied. De omgeving kenmerkt zich door haar natuurlijke en bosrijke karakter. Aan de westzijde scheidt een bomenrij het terrein van het zwembad met de woonwijk. De spoorlijn Winterswijk – Zutphen loopt aan de zuidzijde van het zwembadterrein. Aan de noordwestelijke zijde vormen weilanden en daarachter de Wiersseweg de grens.

Het terrein van het zwembad bestaat uit het terrein voor de buitenbaden, het gebouw van het zwembad, tennisbanen, een parkeergelegenheid aan de voorzijde en een toegangsweg (Loolaan). Naast buitenbaden, waaronder een diep bad, recreatiebad met glijbaan en peuterbad, bestaat het terrein uit een terras, diverse ligweides, een basketbalveld (gras) en een beachveld (beachsporten).

De Loolaan (op het terrein van het zwembad) kent een laan-structuur en loopt vanaf het zwembad naar de noordoostelijke hoek, om aldaar aansluiting te vinden op de wijkontsluitingsweg, eveneens Loolaan genaamd. Deze Loolaan takt op de Wiersseweg aan.

Aspecten van de locatie

De ruimtelijke aspecten van de locatie worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

Ruimtelijke inpassing	De totale kavel telt ruimt 40.000 m^2. Inpassing van de sporthal is, rekening houdend met de bestaande bebouwing, de ontsluiting van het terrein en de vorm van de kavel, mogelijk in de zuidoostelijke hoek, nabij of op de plaats van het peuterbad. Het terrein biedt daarnaast de ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op te lossen.
Eigendomssituatie	De grond is in eigendom van Stichting Zwembad Ruurlo.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan kent op dit terrein twee functies, namelijk *sport* en *groen*. Het huidige gebruik van het zwembad wordt hierbij aangeduid als *sport*, de overige terreindelen als *groen*. Een deel van de bestemming *groen* moet gewijzigd worden naar *sport*. Op het terrein is slechts één bouwvlak aanwezig dat nagenoeg de rooilijn van het gebouw van het zwembad volgt. Het bouwvlak moet gewijzigd worden. Daarnaast is ook de toegestane bouwhoogte (6 meter) niet toereikend. Het bestemmingsplan moet worden aangepast. Zie ook de plankaart in bijlage 2.
Verkeerskundige ontsluiting	De verkeerskundige ontsluiting verloopt via de Loolaan (op het terrein van het zwembad) richting de Loolaan en Wiersseweg dan wel Vijverweg. Mogelijk moet de Wiersseweg worden voorzien van fietssuggestiestroken. Voor fietsers en voetgangers bestaat een toegang vanuit de wijk op het terrein van het zwembad. De berekende verkeersgeneratie, zoals past bij de nieuwe sporthal, kan op de bestaande infrastructuur worden opgevangen. Bij toename van fietsverkeer wordt geadviseerd om de Wiersseweg van fietssuggestiestroken te voorzien om de fietsveiligheid te verbeteren[10].
Parkeren	Er is voldoende ruimte om de huidige parkeergelegenheid te vergroten; dat wil zeggen aan te vullen met de benodigde parkeerplaatsen vanuit de sporthal. Nadere en integrale uitwerking van de parkeerbehoefte op deze locatie is nodig (ook vanuit de tennis en het zwembad bezien).
Bereikbaarheid	De locatie ligt in het westen van Ruurlo, voor een deel van de inwoners ligt de locatie daarmee dichterbij. De locatie is bereikbaar via de Vijverweg (richting noorden), dan wel de Wiersseweg richting het oosten om aldaar aan te takken op de Dorpsstraat en Groenloseweg.
Bereikbaarheid per OV	In het noordoosten liggen bushalte 't Rikkelder en de Bundeling op 1.200 meter (15 minuten lopen, bus 31). Het treinstation ligt ook op 1.100 meter (14 minuten lopen).

[10] Verkeersonderzoek Ruurlo (2021), Bureau de Groot Volker.

Bereikbaarheid voor primair onderwijs	Alle afstanden van scholen tot de locatie van de nieuwe sporthal, ten behoeve van het bewegingsonderwijs, vallen binnen de normafstanden van de lokale verordening. In onderstaande zijn de afstanden uiteengezet: ▪ Kerst Zwartschool, afstand: 0,7 km, - normafstand: 1 km ▪ Willibrordus, afstand: 1,4 km - normafstand: 3,5 km ▪ Wonderwijs, afstand: 1,0 km - normafstand: 3,5 km ▪ Driesprong, afstand: 3,3 km. De Driesprong heeft op basis van afwijkende afspraken met de gemeente reeds recht op leerlingenvervoer.

Scenario

Wanneer deze locatie wordt gekozen is het scenario als volgt:

- Voorzien wordt in een aanhechting van de sporthal op het bestaande gebouw van het zwembad, om zodoende ruimtelijke synergie te behalen;
- Gronden worden verworven;
- Een deel van het gebouw en het peuterbad wordt gesloopt;
- De gronden worden gereed gemaakt en de nieuwe sporthal wordt gebouwd;
- Na realisatie wordt de huidige sporthal gesloopt.

Ruimtelijke synergie	Wanneer de voorzieningen (sporthal en zwembad) worden geïntegreerd, kunnen het zwembad en de binnensportverenigingen gebruik maken van de faciliteiten van de nieuwe sporthal. Verder kan de tennisvereniging betrokken worden tot extra ruimtelijke synergie (delen van kleedruimte en kantine).
Continuïteit sport	De continuïteit van binnensport wordt gewaarborgd.
Planning	De planning voor dit scenario wordt beïnvloed, door: 1. Verwerving van gronden; 2. Risico op bezwaren tegen het bestemmingsplanwijziging door omwonenden/belanghebbenden; 3. De complexiteit door integratie van de sporthal met bestaande bouw van het zwembad, of mogelijke nieuwbouw die hiervoor moet plaatsvinden.
Bijdrage meerwaarde aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking	Situering van de sporthal op deze locatie kan bijdragen aan gezondheidsbevordering, sociale samenhang en stimulering van onderlinge samenwerking. Om verdere duiding te kunnen geven aan deze parameter is het advies om de stakeholders (o.a. de gebruikers van de sporthal) te consulteren. Dit met als doel per locatie inzage te krijgen welke concrete ambities er zijn op genoemde aspecten. (Beleids)documenten als het Lokaal Sport- en beweegakkoord, het Integraal Huisvestingsplan en onderwijsvisie geven op dit vlak onvoldoende concrete / feitelijke informatie weer.

Beeld van de mening van betrokkenen	In bijlage 4 zijn de benoemde kansen en knelpunten voor deze locatie terug te vinden.

Financiële gevolgen

Van het voornoemde scenario zijn hieronder de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt.

Investeringskosten en kapitaallasten	De totale projectkosten zijn € 12.370.000,00 (incl. btw). In dit bedrag is rekening gehouden met ruimten voor gezamenlijk gebruik (binnensport en zwemsport), de reguliere ruimten/voorzieningen die benodigd is voor het zwemmen (o.a. extra magazijn, omkleedruimte personeel, buitendouche etc.) de verplaatsing van het peuterbad en de renovatie/verduurzaming van het oude zwembadgebouw. De kapitaallasten komen uit op een gemiddelde van € 360.000,00 per jaar (incl. btw).
Jaarlijkse exploitatie	De jaarlijkse exploitatielasten zullen positief beïnvloedt worden door de synergie-effecten met De Meene. Het jaarlijkse exploitatieresultaat bij de Loolaan (exclusief kapitaallasten) is een tekort van € 127.000,00 (incl. btw).

Verwervingskosten	De grond is van Stichting Zwembad Ruurlo. Hierdoor moet grondverwerving plaatsvinden, wat zal leiden tot verwervingskosten. Onderhandelingen moeten plaatsvinden met Stichting Zwembad Ruurlo over een compensatie voor de grond.
Kosten verkeerskundige maatregelen: **- Parkeren (auto/fiets);** **- Herinrichting bovengrondse infra;** **- Afwerking terrein.**	Er zullen kosten zijn voor verkeerskundige maatregelen voor deze locatie. Verkeerskundige maatregelen worden geadviseerd[11] om de toegangsweg naar de Loolaan te verbeteren. Ook zijn fietssuggestiestroken een optie voor de Wiersseweg. De totale kosten van de verkeerskundige maatregelen met parkeren zijn geschat op ongeveer € 1.300.000,00 (incl. btw). Deze kosten zijn overigens meegenomen in de totale projectkosten.
Bijkomende kosten	Er is een kans op planschade/schadeloosstellingsregelingen. De uiteindelijke hoogte van de planschade is afhankelijk van de nabijheid, grootte van de impact op de (directe) omgeving en het aantal benadeelde inwoners/ondernemers.

Het investerings- en exploitatieoverzicht is terug te vinden in bijlage 3.

[11] Verkeersonderzoek Ruurlo (2021), Bureau de Groot Volker.

4. Vervolg

Op basis van bovenstaande is de conclusie dat op de huidige locatie van de sporthal, locatie 't Rikkenhage, de nieuwe sporthal niet inpasbaar is. Voor de andere locaties geldt dat de sporthal inpasbaar is en op basis van de bevindingen die zijn gedaan in dit rapport een afweging gemaakt kan worden in hoeverre voor één of meerdere locaties verder onderzoek gedaan wordt. Verder onderzoek in de zin van het maken van een verdiepingsslag in relatie tot een verdere uitwerking van een aantal ruimtelijke aspecten en het definitief maken van de ruimtebehoefte in samenspraak met de gebruikers (zeker v.w.b. de locaties waar integratie/synergie van ruimten plaatsvindt). Vervolgens is het goed om ruimtelijk functioneel vast te stellen wat de wensen en wat de behoeften zijn en dit in een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen op te nemen . Immers in dit en het voorgaande onderzoek is hiervoor een eerste inventarisatie gedaan.

Vaststelling van de ruimtebehoefte geldt niet alleen voor de accommodaties, maar ook voor zaken als parkeerplaatsen en verdere infrastructurele aanpassingen (boven- en ondergronds) die gedaan moeten worden. Dit als een solide basis om de footprint voor de accommodatie vast te stellen en vervolgens voorlopige ontwerpen en keuzes te maken qua inpassing en situering van de accommodaties en infrastructuur.

Bij het verder (her) inrichten van de gekozen locatie is het advies om óók rekening te houden met het sporten en bewegen in de buitenruimte en bij het samenstellen van het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen voor de sporthal de wensen en behoeften van de gebruikers op dit vlak te inventariseren. Hierbij valt te denken aan het faciliteren van urban sporten, beachsporten, bootcamp (bijvoorbeeld calisthenics), maar ook te beoordelen of concepten als het ASM model[12] passend zijn en aansluiting vinden op gemeentelijk beleid en wensen en behoeften van onder andere sportverenigingen, scholen en beweeggroepen c.q. organisaties. Op deze wijze sluit je aan op huidige trends en ontwikkelingen in de sportmarkt, wat een bijdrage geeft aan toekomstbestendige binnen- en buitensportaccommodaties. Binnen- en buitensporten die elkaar op deze wijze kunnen versterken.

Bovendien is het advies, in samenspraak met de gebruikers, dat een verdere uitwerking gedaan moet worden in relatie tot de exploitatie. Zowel financieel als inhoudelijk.

[12] Het Athletic Skills Model (ASM) is een praktisch en wetenschappelijk model uit Nederland voor veelzijdig bewegen. Veelzijdig bewegen is belangrijk voor iedereen, op elke leeftijd en op elk niveau. Het maakt je fitter, vitaler en gezonder, wat belangrijk is voor een leven lang met plezier bewegen en optimale prestaties.

Bijlage 1: Ruimtestaat diverse scenario's

Ruimtestaat sporthal (Nieuwe Weg & 't Rikkenhage/Fürstenauerstraat)				
Ruimte	**Aantal**	**Opp. (m^2)**	**Totaal**	**Toelichting**
Sport				
Wedstrijdruimte	1	1.768	1.768	opdeling in drie delen dmv 2 scheidingswanden
Subtotaal 1			**1.768**	
Nevenruimtes t.b.v. sport				
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, wachtruimte, zitgelegenheid	1	40	40	
Beheerders-/kantoorruimte	1	12	12	
Bergruimte beheerder	1	10	10	
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	
Techniekruimten voor luchtbehandelingskasten e.d.	0	150	0	Extern opnemen op het dak
Subtotaal 3			**137**	
Horecavoorzieningen				
Ontmoetingsruimte	1	120	120	tbv circa 150 personen, inclusief barruimte
Keuken (spoel- en bereidingskeuken)	1	25	25	excl. inventaris, aan magazijn gelegen
Magazijn of provisieruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan keuken en fustruimte gelegen
Fust annex koelingsruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan magazijn/provisieruimte gelegen
Containerruimte	1	15	15	
Vergaderruimte	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**
Terrein				
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	80	25 m^2	2010 m2	
Fietsenstalling	125	2 m^2	188 m2	
Totaal terrein			**2.198**	**m^2**

Ruimtestaat Sportpark 't Rikkelder/ VV Ruurlo

Ruimte	Aantal	Opp. (m^2)	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 m^2
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			**405**	
Nevenruimtes t.b.v. buitensport				
Materiaal Opslag (Veld onderhoud (2x), Voetbalmateriaal(1x), Archief/Kleding (1x))	5	30	150	Materiaal Opslag (Veld onderhoud (2x), Voetba
Tribune, voetbalveld zijde	1	160	160	
Uitgangspunt gelijkblijvend aantal kleedkamers voor de voetbal	10	20	200	
Douches kleedkamers voetbal	10	10	100	
2 scheidsrechtershokken	2	7	14	
1 extra Verzorgings ruimte (fysio, EHBO)	1	15	15	
Subtotaal 2			**639**	
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	
Techniekruimten voor luchtbehandelingskasten e.d.	0	150	0	Extern opnemen op het dak
Subtotaal 3			**157**	
Horecavoorzieningen				
Ontmoetingsruimte	1	180	180	tbv circa 210 personen, inclusief barruimte
Keuken (spoel- en bereidingskeuken)	1	25	25	excl. inventaris, aan magazijn gelegen
Magazijn of provisieruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan keuken en fustruimte 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)			**3.269**	**m^2 NVO**
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			327	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			**3.596**	**m^2 NVO**
Constructieruimte (circa 10%)			326,9	
Totaal Sporthal			**3.923**	**m^2 BVO**
Terrein				
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	98	25 m2	2452 m2	
Fietsenstalling	153	2 m2	229 m2	
Totaal terrein			**2.681**	**m^2**
Exclusief toeschouwersruimte/tribune	**1**	**160**	**160**	**uitgaande van zittribune van circa 200 personen**

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, wachtruimte, zitgelegenheid	1	40	40	
Beheerders-/kantoorruimte	1	40	40	28m2 extra gerekend.
Bergruimte beheerder	1	10	10	
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	
Techniekruimten voor luchtbehandelingskasten e.d.	0	150	0	Extern opnemen op het dak
Subtotaal 3			**165**	
Horecavoorzieningen				
Ontmoetingsruimte	1	120	120	tbv circa 150 personen, inclusief barruimte
Keuken (spoel- en bereidingskeuken)	1	25	25	excl. inventaris, aan magazijn gelegen
Magazijn of provisieruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan keuken en fustruimte gelegen
Fust annex koelingsruimte	1	10	10	excl. inventaris, aan magazijn/provisieruimte gelegen
Containerruimte	1	15	15	
Vergaderruimte	1	30	30	aan horeca ruimte
Subtotaal 4			**210**	
Subtotaal bouwkundig (1 t/m 4)			**2.708**	**m^2 NVO**
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			271	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			**2.979**	**m^2 NVO**
Constructieruimte (circa 10%)			270,8	
Totaal Sporthal			**3.250**	**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	
Lockerruimte	1	27	27	
Subtotaal 1			**143**	
Bouwwerken t.b.v. zwembad				
Verplaatsen peuterbad	1	90	90	
Subtotaal 2			**90**	
Subtotaal bouwkundig (1 t/m 2)			**233**	**m^2 NVO**
Verkeersruimte (incl. trappen, lift, vuile- en schone voetengang)			23	uitgangspunt circa 10 % van het netto vloeroppervlak
Subtotaal bouwkundig inclusief verkeersruimte			**256**	
Constructieruimte (circa 10%)			23,3	
Totaal bvo integratie zwembad			**280**	**m^2 BVO**
Terrein				
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	81	25 m2	2031 m2	
Fietsenstalling	127	2 m2	190 m2	
Totaal terrein			**2.221**	**m2D55D13:H83**

Bijlage 2: bestemmingsplankaarten

Locatie 1: Fürstenauerstraat



Locatie 2: VV Ruurlo



Locatie 3: Nieuwe Weg



Locatie 4: Zwembad De Meene



Bijlage 3: Investerings- en exploitatieoverzichten

Investeringsoverzicht 't Rikkenhage (Fürstenauerstraat)

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW)		**€ 9.740.000,00**
Gebouw - algemeen	650 m2 bvo	€ 1.970.000,00
Gebouw - Sporthal	2566 m2 bvo	€ 7.770.000,00
Eenmalige kosten (inclusief BTW)		**€ 680.000,00**
Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Boekwaardes		€ 50.000,00
Tijdelijke huisvesting (blaas oid, alternatief leerlingen vervoer kost c. 120k)		€ 420.000,00
Terrein (inclusief BTW)		**€ 2.380.000,00**
Parkeren ondergronds enkellaags	2010 m2	€ 2.230.000,00
Parkeren fietsen	188 m2	€ 10.000,00
Herinrichting bovengrondse infrastructuur	518 m2	€ 110.000,00
Afwerking terrein ed.		€ 30.000,00
Project Onvoorzien	**3%**	**€ 370.000,00**
Totaal kosten project (inclusief BTW)		**€ 13.170.000,00**

Exploitatiebegroting 't Rikkenhage (Fürstenauerstraat)

Prijspeil 01-11-2021

Inkomsten (inclusief BTW)	
Huurvergoeding Onderwijs	€ 16.000,00
Huurvergoeding Verenigingen	€ 58.000,00
Huurvergoeding Gymnastiek	€ 28.000,00
Horeca binnensport (marge)	€ 20.000,00
Totaal inkomsten	**€ 122.000,00**

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 exploitatiekosten	**€ 267.000,00**

Locatie gebonden exploitatie inkomsten (inclusief BTW)	
Verhuur sportbeweegtuin	€ 5.000,00
Totale exploitatie inkomsten	**€ 127.000,00**

Locatie gebonden exploitatie kosten (inclusief BTW)	
Kosten leerlingenvervoer De Driesprong	€ 11.800,00
Totale exploitatie kosten	**€ 278.800,00**

Exploitatieresultaat voor kapitaallasten	**-€ 151.800,00**
Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief BTW)	**€ 382.000,00**
Resultaat incl. kapitaallasten	**-€ 533.800,00**

Investeringsoverzicht sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW)		**€ 11.880.000,00**
Gebouw - algemeen	830 m2 bvo	€ 2.520.000,00
Gebouw - Sporthal	3093 m2 bvo	€ 9.360.000,00
Tribune - VV Ruurlo	*160 m2 bvo*	*€ 220.000,00*
Eenmalige kosten (inclusief BTW)		**€ 260.000,00**
Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Boekwaardes		€ 50.000,00
Terrein (inclusief BTW)		**€ 880.000,00**
Parkeren	2010 m2	€ 600.000,00
Parkeren fietsen	229 m2	€ 12.000,00
Herinrichting bovengrondse infrastructuur	1170 m2	€ 230.000,00
Afwerking terrein ed.		€ 30.000,00
Project Onvoorzien	**3%**	**€ 390.000,00**
Totaal kosten project (inclusief BTW)		**€ 13.410.000,00**

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
Totaal inkomsten	**€ 122.000,00**

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 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)	**€ 389.000,00**
Resultaat incl. kapitaallasten	**-€ 495.800,00**

Investeringsoverzicht Nieuwe Weg

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW)		**€ 9.740.000,00**
Gebouw - algemeen	650 m2 bvo	€ 1.970.000,00
Gebouw - Sporthal	2566 m2 bvo	€ 7.770.000,00
Eenmalige kosten (inclusief BTW)		**€ 660.000,00**
Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Boekwaardes		€ 50.000,00
Compensatie VV Ruurlo		€ 400.000,00
Terrein (inclusief BTW)		**€ 640.000,00**
Parkeren	2010 m2	€ 600.000,00
Parkeren fietsen	188 m2	€ 10.000,00
Afwerking terrein ed.		€ 30.000,00
Project Onvoorzien	**3%**	**€ 320.000,00**
Totaal kosten project (inclusief BTW)		**€ 11.360.000,00**

Exploitatiebegroting Nieuwe weg

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
Exploitatie inkomsten	**€ 122.000,00**

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*
Exploitatie kosten	**€ 267.000,00**

Locatie gebonden exploitatie inkomsten (inclusief BTW)	
Verhuur sportbeweegtuin	€ 5.000,00

Locatie gebonden exploitatie kosten (inclusief BTW)	
Kosten leerlingenvervoer De Driesprong	€ 11.800,00

Totale exploitatie inkomsten	**€ 127.000,00**
Totale exploitatie kosten	**€ 278.800,00**
Exploitatieresultaat voor kapitaallasten	**-€ 151.800,00**
Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief BTW)	**€ 330.000,00**
Resultaat incl. kapitaallasten (incl. btw)	**-€ 481.800,00**

Investeringsoverzicht De Meene

Prijspeil 01-11-2021

Gebouw (inclusief BTW)		**€ 10.430.000,00**
Gebouw - algemeen	650 m2 bvo	€ 1.970.000,00
Gebouw - Sporthal	2566 m2 bvo	€ 7.770.000,00
Gebouw - zwembaddeel	143 m2 bvo	€ 340.000,00
Zwembad - Peuterbad	90 m2 bvo	€ 80.000,00
Renovatie en verduurzaming oude zwembadgebouw	210 m2 bvo	€ 270.000,00
Eenmalige kosten (inclusief BTW)		**€ 260.000,00**
Sloopkosten oude sporthal	1967 m2 bvo	€ 150.000,00
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 60.000,00
Boekwaardes		€ 50.000,00
Compensatie voor het beschikbaar stellen van de grond		nntb
Terrein (inclusief BTW)		**€ 1.320.000,00**
Parkeren	2031 m2	€ 610.000,00
Parkeren fietsen	229 m2	€ 12.000,00
Herinrichting 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)		**€ 12.370.000,00**

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
Totaal inkomsten	**€ 122.000,00**

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 exploitatiekosten	**€ 267.000,00**

Locatie gebonden exploitatie inkomsten (inclusief BTW)	
Horeca vanuit buitenzwembad (marge)	€ 30.000,00
Totale exploitatie inkomsten	**€ 152.000,00**

Locatie gebonden exploitatie kosten (inclusief BTW)	
Kosten leerlingenvervoer De Driesprong	€ 11.800,00
Totale exploitatie kosten	**€ 278.800,00**

Exploitatieresultaat voor kapitaallasten	**-€ 126.800,00**
Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief BTW)	**€ 359.000,00**
Resultaat incl. kapitaallasten	**-€ 485.800,00**

Bijlage 4: Verslag werkbijeenkomst sporthal Ruurlo (15-09-2021)

ICS
ADVISEURS

Verslag

Aan
Aanwezigen werksessie en overige betrokkenen

C.c

Plaats
Ruurlo

Datum
15 september 2021

Kenmerk
2210216 20210920 BW01

Onderwerp
Verslag werksessies – locatieonderzoek sporthal Ruurlo

Werkbijeenkomst sporthal Ruurlo

Op woensdag 15 september 2021 hebben er twee werksessies plaatsgevonden met betrekking tot het locatieonderzoek voor de sporthal in Ruurlo. Onderstaand vindt u een samenvatting van beide bijeenkomsten en de uitkomsten van de online deelname.

1. Opening

Timon Bulten opent namens ICSadviseurs de bijeenkomst. ICSadviseurs is ingezet als onafhankelijk adviesbureau om het locatieonderzoek te begeleiden en de gemeenteraad van advies te voorzien. ICSadviseurs werkt nauw samen met de projectgroep. De projectgroep is een klankbordgroep; zij kijken mee, denken mee en volgen de voortgang van het project. De projectgroep bestaat uit:

Wilco Huisman	Gemeente Berkelland (opdrachtgever)
Jan Seinen	Gemeente Berkelland
Mardine Van der Spoel	Kerst Zwartschool
Marlies de Vries	Dalton Willibrordus
Marieke Mijnen	RGV
Wim Rijkenbarg	VV Ruurlo
Henry Meutstege	VV Ruurlo
Rudi Goldewijk	Stichting Zwembad
Ineke Nijen Es	Volleybalvereniging Tornax

Doel van de werksessies is om input op te halen bij alle belanghebbenden. Samen nadenken over kansen en knelpunten voor de locatie van een nieuwe sporthal in Ruurlo.

Aan de bijeenkomst, verdeeld over twee identieke sessies, hebben circa 110 mensen deelgenomen. Online zijn nog eens 35 reacties gegeven. Deze 150 mensen hebben volop meegedacht, de opbrengst is zeer groot en daarmee representatief te noemen.

Er wordt een verslag gemaakt van de sessies en deze wordt gedeeld op de website: www.gemeenteberkelland.nl/sporthalruurlo

2. Toelichting locatieonderzoek

Michel de Boer, projectleider onderzoek ICSadviseurs, licht het locatieonderzoek toe.

Er wordt een afweging gemaakt tussen vier locaties samen met de projectgroep en andere belanghebbenden. Er is een aantal uitgangspunten vastgesteld:

- Vastgestelde footprint: Sporthal met vier zaaldelen à 3.216 m2 bvo. Deze footprint staat los van mogelijkheden tot synergie.
- Nieuwbouw
- 80 parkeerplaatsen
- Energieneutraal (ENG)

Deze uitgangspunten zijn getoetst op vier locaties, welke kort worden toegelicht door Michel de Boer.

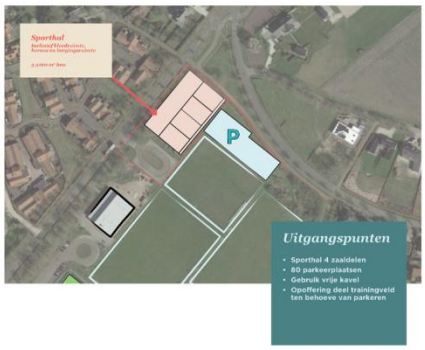
Fürstenauerstraat



VV Ruurlo

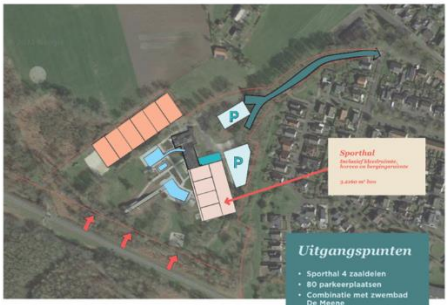


Nieuwe Weg



ICS ADVISEURS

Zwembad De Meene





3. Plenaire vragen/opmerkingen

Middagsessie

- *Waarom zit er verschil in de vorm van de sporthal (roze gedeelte)?*
  De vorm is aangepast om binnen de kadastrale grenzen te blijven. Dit is een eerste schets. Aanpassingen zijn nog mogelijk, bijvoorbeeld met het oog op synergie. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.
- *Hoeveel m2 is de huidige sporthal?*
  1.800 m2 (drie zaaldelen)
- *Wat wordt de hoogte van de sporthal?*
  De sporthal wordt 9 à 10 meter hoog, met een uitloop naar circa 12 meter voor het turnzaaldeel.
- *Kunnen er 80 auto's parkeren op de ingetekende plekken?*
  Ja, hier is rekening mee gehouden bij het intekenen.
- *Op de huidige locatie is het passen en meten in verband met de brandweer, liggen hier mogelijkheden?*
  Het uitgangspunt is dat de brandweer op de huidige locatie gesitueerd blijft.
- *Is de infrastructuur bij het zwembad aangepast?*
  De ingetekende pijl is de huidige weg, daar is dus niets aangepast, maar er wordt wel geadviseerd deze toegangsweg te verbeteren.
- *Er is een verkeersonderzoek gedaan op de locaties van 19 tot en met 25 april, wat is daarvan de uitkomst?*
  Er zijn 300 verkeersbewegingen per dag (fiets, voetgangers, auto). Dit aantal blijft binnen de wettelijke marge.
- Er wordt opgemerkt dat het onderzoek uit is gevoerd toen het zwembad dicht was en het de vraag is of de aantallen representatief zijn. Antwoord: het verkeersonderzoek is door een extern en onafhankelijk bureau uitgevoerd. Dit onderzoek hebben wij ter input van het locatieonderzoek gekregen. Het zwembad was echter wel geopend in deze periode, weliswaar moesten bezoekers in deze periode tijdssloten reserveren.
- De sporthal wordt nu verhuurd aan onderwijs en verenigingen. Er zijn zorgen dat er andere bijeenkomsten worden gepland die van invloed zijn op verkeersbewegingen e.d. Verzoek is om deze opmerking te noteren in de deelsessie, zodat deze meegenomen kan worden.
- Als aandachtspunt wordt aangegeven om van alle locaties de voordelen te benoemen en niet van een deel van de locaties. ICSadviseurs geeft aan hier rekening mee te houden, zij willen er op toe zien dat elke locatie objectief wordt beoordeeld. De projectgroep, waarin verschillende belangen zijn vertegenwoordigd, beaamt dit en ziet hier ook gedurende het hele proces op toe.

Avondsessie

- *Het gebouw aan de Fürstenauerstraat (VV Ruurlo) oogt smaller, betekent dit dat het gebouw hoger wordt?*
  Nee, het gebouw wordt niet hoger dan in de andere scenario's. Bij de inpassingsstudie hebben we de horeca en entree anders ingetekend, zodat dit enigszins past op de huidige strook bij VV Ruurlo. De footprint van 3.216 m^2 bvo blijft hier echter ook gehandhaafd. In alle scenario's is het gebouw ongeveer 10 meter hoog.
- *Waarom is er gekozen voor de locatie bij het zwembad en VV Ruurlo terwijl toekomstige ontwikkelingen nog niet bekend zijn?*
  De locaties zijn door de gemeenteraad gekozen op basis van de nu bekende uitgangspunten en die zijn dat VV Ruurlo en zwembad op locatie blijven. Er is wel aandacht voor de ontwikkelingen en het voorkomen van kapitaalvernietiging. Het gebouw moet niet 'eenzaam' op de kavel komen te staan.
- *Wordt de keuze alleen op basis van draagvlak gemaakt?*
  Er wordt, naast de mening van belanghebbenden, ook gekeken naar de financiële kaders. Inhoud en exploitatie worden meegenomen in de afweging.

4. Deelsessies

In vier groepen worden alle locaties besproken. De aanwezigen hebben in elke sessie hun opmerkingen en vragen opgeschreven en op de aanwezige platen geplakt. De gestelde vragen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het onderzoek. Hieronder vindt u een samenvatting van deze sessies.

Locatie Fürstenauerstraat

Kansen

- De huidige locatie is bekend bij gebruikers en omwonenden. De ruimtelijke impact is minimaal en de verkeersstromen zullen naar verwachting nagenoeg gelijk blijven. Men weet de weg en route naar de sporthal.
- De infrastructuur is berekend op sporters en bezoekers.
- Plaatsing van de sporthal op deze locatie brengt de minste beeldbepalende veranderingen met zich mee.
- De locatie ligt centraal en is voor verenigingen, kinderopvang en onderwijs goed te bereiken.
- Inpassing op de locatie is niet mogelijk, tenzij de brandweerkazerne wordt verplaatst. Dit geeft niet alleen ruimte op de kavel, maar heeft ook voordelen qua veiligheid.

Aandachtspunten

- De huidige hal moet eerst gesloopt worden, voordat er een nieuwe hal gebouwd kan worden. Tijdens de bouw van een nieuwe sporthal op de huidige locatie zal er een alternatief gevonden moeten worden om de binnensport toch een plek te geven.
- Voor dit scenario moet de brandweerkazerne wijken en is dus met de huidige voorzieningen inpassing niet mogelijk
- De bomenrij aan de Fürstenauerstraat moet verdwijnen.
- Synergie, bijvoorbeeld in horeca en kleedruimtes, wordt gemist.
- Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor dit scenario.

Vragen

- Is er een andere inpassing mogelijk, bijvoorbeeld door het gebouw een kwartslag te draaien?
- Wat gebeurt er met de boogschutvereniging?
- Kan de vorm van de footprint iets worden aangepast, zodat deze wel binnen de kavelgrenzen past?
- Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
- Klopt het dat er kabels en leidingen onder de Fürstenauerstraat liggen?
- Waarom wordt de oude sporthal niet gerenoveerd?

Locatie VV Ruurlo
Kansen

- De locatie bevindt zich centraal in het dorp en versterkt het sporthart in Ruurlo. De plek is nu al bekend en goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer.
- Er is gezamenlijk ruimtegebruik (synergie) door VV Ruurlo en de sporthal mogelijk, maar ook met het onderwijs en de kinderopvang het hele jaar door. Dit is een groot gewin, de sporthal wordt daardoor goed gebruikt.
- Zowel kinderen, jongeren als senioren kunnen met een veilig gevoel naar de sporthal en 's avonds terug naar huis.
- De uitwerking van een open club-gedachte is hier mogelijk. Dat vraagt wel om goede afspraken over exploitatie, beheer en eigendom.
- Het is mogelijk om van de huidige locatie, die in dit scenario vrij komt, een parkeerplein voor zowel de voetbal, het kulturhus als de sporthal te maken. Parkeren kan hier zowel voor fietsers als auto's. Veiligheid is belangrijk. Het scenario biedt 'lucht' in dit gebied.
- Deelnemers verwachten in dit scenario relatief weinig overlast voor omwonenden, die achter een bomenrij wonen. Overlast blijft echter een belangrijk punt om in ieder scenario scherp op te zijn.

Aandachtspunten

- Aan de Fürstenauerstraat ontstaat een blinde gevel, dat ziet er niet mooi uit. De bomenrij verdwijnt hier ook, met de eekhoorns die daar nu een thuis hebben.
- Er zijn zorgen over parkeren, laden en lossen.
- Er bestaan zorgen over de tribune. Die geeft mogelijk geluidsoverlast.
- De hoogte van het gebouw op deze plek is wel een probleem. Voorgesteld wordt om de entree en horeca laag te houden, eventueel met een sedum-dak.
- Als de gymzaal in het dorp verdwijnt, dan is er een behoorlijke afstand te overbruggen voor de leerlingen van de Kerst Zwartschool.
- De Fürstenauerstraat lijkt aangepast te moeten worden. Mogelijk ontstaat hier een andere verkeerssituatie. Deze moet veilig zijn!
- Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor dit scenario.

Vragen

- Zou dit scenario ook mogelijkheden kunnen bieden voor verdere clustering van (sport)functies? Zo ja, op welke manier?
- De footprint in dit scenario is anders dan in de andere scenario's. Zitten daar nadelen aan?
- Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
- Kan de bomenrij aan de Fürstenauerstraat zonder een tribune blijven staan?
- Is een koppeling met het kulturhus ook mogelijk in dit scenario?
- Is het delen van kleedruimte met binnen- en buitensport wel mogelijk? De één heeft schone schoenen, de andere vieze…
- Hoe gaat de Fürstenauerstraat er uit zien? En hoe gaat de ontsluiting van de woonwijk er uit zien?
- Wat gebeurt er met de boogschutvereniging?
- De vrijkomende, huidige locatie zou ook geschikt zijn voor woningen. Moet je daar dan parkeerplaatsen op bouwen?

Locatie Nieuwe Weg
Kansen

- De locatie is centraal gelegen en goed bereikbaar per auto, fiets en OV. Auto-, loop- en fietsroutes lijken veilig en zichtbaar te zijn.
- Het parkeerterrein voor de school (kiss & ride zone) is te betrekken bij de parkeerplaatsen voor de sporthal.

Aandachtspunten

- Er wonen veel senioren in de buurt van deze locatie. En ook mensen die een woning hebben gekocht met 'vrij uitzicht'. Dat verdwijnt nu, het aanzicht op het dorp wordt aangetast.
- Mogelijk ligt er een hoofdleiding voor elektra op deze locatie.
- Er is minder synergie mogelijk op het gebied van sport, in ieder geval niet in het delen van kantine en kleedruimtes. Wel is er synergie te zien met het onderwijs en de kinderopvang.
- Het (tijdelijke) BMX-veldje moet weg.
- Het verkeer moet wel omrijden, door het dorp dan wel door de woonwijk.
- Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor dit scenario.

Vragen

- Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
- Kan er ook een 'mooie' hal gebouwd worden? De sporthal staat in dit scenario vol in het zicht.

Locatie Zwembad De Meene
Let op: op deze locatie zijn twee inpassingsvarianten voorgelegd. De gemaakte opmerkingen gelden voor beide varianten en zijn met name gericht op de locatie. Het verschil tussen de twee inpassingsvarianten op deze locatie is voor de deelnemers minimaal, zie ook de opmerkingen hieronder.

Kansen

- De synergie met het zwembad is mooi. De inpassingsvariant waarbij de sporthal los van het gebouw van het zwembad staat lijkt in dat opzicht minder logisch.
- Goede combinatie, gezien de ambities om vastgoed energieneutraal te maken. Zowel voor zwembad als voor sporthal

Aandachtspunten

- Deze locatie ligt niet centraal. Gebruikers van de sporthal moeten ver fietsen en de verwachting is dat gebruikers en bezoekers voornamelijk de auto zullen gebruiken.
- De open club-gedachte kan op deze locatie minder goed tot uiting komen, aangezien er niet direct synergie (in fysieke zin) met een sportvereniging te maken is.
- De locatie is voor de scholen (bewegingsonderwijs) lastiger te bereiken. De afstand heeft invloed op de daadwerkelijke 'sporttijd' voor kinderen, tenzij er alternatieve vervoersvormen worden gevonden en gefinancierd.
- Er zijn zorgen over de verkeerssituatie, nu en in de toekomst, van de Wiersseweg. Deze vinden de aanwezigen erg smal. Advies is om de invloed van dit scenario op de capaciteit van de Wiersseweg te onderzoeken, ook op grotere schaal; er worden meerdere knelpunten op de Wiersseweg ervaren. Belangrijk is de verkeersveiligheid, ook voor fietsende kinderen. Dit is een groot aandachtspunt.
- Ook de capaciteit en verkeersveiligheid op de Loolaan (de toegangsweg naar het zwembad) werpen zorgen op. Deze weg is zeer smal en donker en ligt erg dicht op kavels van bewoners.

- Omwonenden van deze locatie maken zich zorgen over de vele verkeersbewegingen, toename van geluidsoverlast, sociale veiligheid, lichtvervuiling en algehele aantasting van het woongenot, maar ook door extra fietsverkeer en voetgangers in de wijk.
- Omwonenden van deze locatie maken zich zorgen over het gebrek aan ruimte; tuinen en bomen moeten plaats maken voor een bredere toegangsweg Loolaan en kruising op de Wiersseweg.
- De afstand naar een bushalte is groot, de locatie is per OV slecht bereikbaar.
- De locatie lijkt minder toegankelijk voor ambulance of brandweer in het geval van calamiteiten.
- De sporthal dicht tegen het spoor plaatsen biedt ruimte op de gehele kavel. Daarmee komt de sporthal ook verder weg van woonhuizen te staan. Er is dan geen/weinig ruimtelijke synergie met het zwembad mogelijk.
- Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor dit scenario.

Vragen

- Zowel het zwembad, de sporthal als de tennisvereniging hebben parkeerplaatsen nodig. Het is mogelijk dat deze niet tegelijkertijd bezet zijn. Wordt daar rekening mee gehouden?
- Is er een norm die iets zegt over de afstand van een sporthal tot woningen?
- Wordt er rekening gehouden met de historische bomenrij?
- Hoe ziet de synergie er op deze locatie precies uit?
- Omliggende gebieden zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Heeft dat invloed op de keuze voor locatie De Meene?
- Is er flora- en faunaonderzoek gedaan?
- Is er een maximum aan verkeersbewegingen? En wat betekent dit voor de Wiersseweg, de Dekkersweg en andere omliggende wegen? De wegen zijn hier nu al krap en onoverzichtelijk.
- Wordt de sporthal ook regionaal verhuurd?
- Is het mogelijk om de sporthal verdiept te realiseren?
- Idee: positioneer de sporthal tegen het spoor aan, zo ver mogelijk weg van de woningen.
- Idee: bij uitwerking ook de tennisvereniging meenemen. Integraal kijken naar wélke synergie-mogelijkheden er zijn.
- Hoe worden omwonenden betrokken bij dit scenario?
- Idee: plaats de sporthal dicht bij de beachvelden, minder geluidshinder.
- Hoe gaat de exploitatieverdeling eruit zien? Wie wordt eigenaar van het complex?
- Kan de tennisvereniging ook partner in het onderzoek worden?

5. Afsluiting en vervolg

Er is in beide sessies veel input geleverd, waarvoor dank!

Op basis van de input van de bijeenkomst en online participatie en de andere parameters (zo veel als mogelijk gestoeld op feitelijke informatie) wordt er een verdere weging van de locaties gedaan. Dit op parameters zoals de ruimtelijke kaders, investeringen en gemeentelijk beleid. Het beheer en de exploitatie worden nader onderzocht en uitgewerkt in een businesscase en rapportage. De uitkomsten worden gedeeld in een afrondende informatiebijeenkomst, waarna een collegevoorstel wordt ingediend.

Vragen en opmerkingen:

- Tijdens de middagsessie hebben leden van de gemeenteraad actief deelgenomen aan de werksessie. Hoe wordt daarmee omgegaan?
  - Antwoord: de projectgroep heeft de gemeenteraad als toehoorder uitgenodigd. Raadsleden zijn dus van harte welkom. Op het moment dat raadsleden besluiten ook actief deel te nemen aan de werksessie, is het advies aan de gemeenteraad om helder onderscheid te maken in participerende en toetsende rollen van individuele raadsleden.
- Als tip wordt meegegeven om de aanwezigen van vandaag rechtstreeks uit te nodigen, ICSadviseurs neemt dit mee bij het bepalen van de vervolgstappen. Er wordt in ieder geval een uitnodiging in de krant geplaatst en de omwonenden krijgen een uitnodigingsbrief.

Bijlage 5: Vraag en antwoord – locatieonderzoek sporthal Ruurlo

Vraag en antwoord – Locatieonderzoek sporthal Ruurlo

Datum
16 november 2021

In dit document vindt u een antwoord op de vragen die tijdens de werkbijeenkomst van 15 september 2021 zijn gesteld én op de vragen die naar aanleiding van het verslag van de werkbijeenkomst zijn ontvangen.

Procesmatige vragen

Wat is het doel van het verslag van de werkbijeenkomst?
Het doel van het verslag van de werkbijeenkomst is weer te geven welke kansen, aandachtspunten en vragen er binnen de Ruurlose bevolking leven bij de locatiekeuze voor een nieuwe sporthal. De conclusies in het verslag zijn niet de eindconclusies van het gehele locatieonderzoek. Naast draagvlak worden ook andere onderdelen (parameters) onderzocht, waaronder investering, beheer en exploitatie, bestemmingsplan, parkeren, verkeer, et cetera.

Daarnaast was ook het doel om de Ruurlose bevolking een stem te geven in het locatieonderzoek. Draagvlak is één van de onderdelen die ICSadviseurs onderzoekt.

Tijdens de werkbijeenkomst van 15 september heb ik post-its geplakt. Die lees ik niet terug in het verslag van de bijeenkomst. Hoe zijn de post-its verwerkt?
De werkbijeenkomst van 15 september 2021 bestond uit drie sessies: een middagsessie, een avondsessie en een online sessie. Tijdens de middag- en avondsessie zijn alle post-its in enveloppes gestopt; één enveloppe per bord en per ronde, zodat alle opmerkingen op locatie, sessie en ronde te herleiden zijn (post-its zijn niet te herleiden naar personen in het kader van de AVG).

Het doel van het verslag is om een beeld te schetsen van het draagvlak bij belanghebbenden. Per locatie is dit beeld, in de periode na de werkbijeenkomst, gevormd met hoge zorgvuldigheid; alle post-its zijn stuk voor stuk gelezen en gedigitaliseerd. Vervolgens zijn de opmerkingen per locatie gegroepeerd op thema. Ook dit is met grote zorgvuldigheid gebeurd. De thema's zijn benoemd in het verslag als kansen, knelpunten of vragen. Het kan voorkomen dat u wel een post-it heeft geplakt en deze niet letterlijk terugleest in het verslag. Uw opmerking is als vraag verwerkt of bij een groepje van gelijke post-its gekomen.

Uitdrukkelijk is ervoor gekozen om géén telling te maken per post-its, omdat het vooraf onbekend was vanuit welke belangen de deelnemers aanwezig zouden zijn; het gaat om de kwalitatieve opbrengst van de avond, niet om de kwantiteit.

Het verslag, met daarin de kansen, aandachtspunten en vragen pér locatie, zijn vervolgens door meerdere ICS-collega's gecontroleerd aan de hand van de opmerkingen. Het verslag is vervolgens ook in de projectgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van binnensportverenigingen, VV Ruurlo, Stichting Zwembad Ruurlo en het onderwijs, besproken en unaniem akkoord bevonden.

Bij de ene locatie staan meer voordelen benoemd dan bij de andere locatie. Hoe kan dit?
Dat kan. Het verslag is een weergave van wat er tijdens de werkbijeenkomst (3 sessies) is benoemd en bij de ene locatie zijn er door deelnemers meer voordelen dan nadelen benoemd. We begrijpen dat het verslag daarmee niet altijd objectief is. Naast draagvlak worden nog andere, objectieve onderdelen in het locatieonderzoek onderzocht, zoals in het antwoord van vraag 1 terug is te vinden.

Soms hebben mensen wel twintig post-its geplakt bij één locatie. Beïnvloedt dat de uitslag van het verslag?
Nee, dat beïnvloedt de uitkomst niet. De post-its zijn wél stuk voor stuk gelezen, maar niet geteld. Het verslag geeft een beeld van de avond en moet ook in die context gelezen worden, zoals in het verslag beschreven staat.

Zijn de deelnemers van de werkbijeenkomst (2 sessies en een online mogelijkheid) een goede afspiegeling van de Ruurlose bevolking?
Voor de werksessies zijn meerdere communicatiemiddelen ingezet om de uitnodiging voor de bijeenkomst te verspreiden. Allereerst hebben direct omwonenden van de locaties een brief aan huis ontvangen, de leden van de projectgroep hebben een brief aan hun leden en deelnemers verstuurd en de uitnodiging is in het BerkelBericht, op Facebook en op Twitter verschenen. Daarnaast kon een ieder online deelnemen. Met deze communicatiemiddelen heeft een ieder deel kunnen nemen aan de werkbijeenkomst. We hebben geen inzicht in de samenstelling of belangen van de aanwezige deelnemers.

Het aantal deelnemers (150) maakt dat er voldoende bodem is om een verslag op te schrijven.

Soms lees ik een opmerking bij de ene locatie. Die opmerking kan ook toepasbaar zijn op de andere locatie. Kan die opmerking daar ook bij vermeld worden?
Die situatie doet zich voor en daarvan zijn we ons bewust. Opmerkingen over verkeersbewegingen, uitstoot door autoverkeer en veiligheid zijn voorbeelden van opmerkingen die op alle locaties gelden. Het verslag van de werkbijeenkomst is púúr gebaseerd op de input die daar gegeven is (3 sessies). Het verslag passen we niet aan bij nieuwe inzichten, want het is een weergave van de werkbijeenkomst op 15 september. Nieuwe inzichten krijgen op andere punten in het onderzoek een plek; in het verdere onderzoek worden andere onderdelen onderzocht, zoals benoemd in het antwoord op vraag 1.

Het detailniveau in de kansen en aandachtspunten per locatie verschilt, hoe kan dat?
Het verslag is gebaseerd op de post-its die tijdens de werkbijeenkomst (2 sessies en een online mogelijkheid) op de panelen zijn geplakt. Zie ook vraag 2. Het kan daarmee zijn dat het detailniveau van de kansen, aandachtspunten en vragen verschilt.

Klopt het dat er, na publicatie van het verslag van de werkbijeenkomst van 15 september, één of meerdere locaties afvallen?
Nee, dat klopt niet. Alle locaties worden onderzocht op alle onderdelen die vooraf benoemd zijn in de opdracht aan ICSadviseurs.

Het verslag van de werkbijeenkomst is zonder enige toetsing op de project-pagina geplaatst. Klopt dat?
Nee. Het verslag is in eerste instantie met zorg door meerdere ICS-collega's (welke aanwezig waren op de middag- en avondsessies) opgesteld. Vervolgens is het verslag door andere ICS-collega's gelezen en voorzien van commentaar. Een aangepast verslag is in de projectgroep besproken, getoetst en daarmee voorzien van commentaar. Vervolgens is begin november een tweede aangepaste versie, na unanieme goedkeuring van de projectgroep, gepubliceerd.

Zijn de conclusies die in het verslag worden getrokken leidend voor het onderzoek?
Nee. De conclusies die in het verslag staan worden enkel gebruikt voor het onderdeel 'draagvlak'.

Zijn de werkbijeenkomst en het verslag representatief te noemen?
Natuurlijk is het mogelijk om te twijfelen aan de representativiteit van de groep aanwezige deelnemers. Echter, de mogelijkheid tot deelname is aan een iedere Ruurloër geboden en daaruit is een groep van circa 150 deelnemers (fysiek en online) die heeft geparticipeerd. Op basis van de input van die deelnemers is het verslag geschreven en zijn op basis van deze input conclusies getrokken voor het onderdeel 'draagvlak'. Wij vinden dit aantal deelnemers een goede basis om voor dit onderdeel conclusies te trekken en dat benoemen we als representatief in het verslag.

In het verslag worden meningen en argumenten als feit weergegeven, klopt dat? Zijn die meningen en argumenten wel gecheckt?
Het verslag maakt duidelijk dat het te lezen is in het kader van participatief onderzoek dan wel draagvlak-onderzoek, dus gebaseerd op de input die is gegeven. Per definitie is dat subjectief, zonder dat we daarmee willen afdoen aan de waarde van de inbreng.

Voor dit verslag zijn de meningen en argumenten niet gecheckt en dat is ook niet nodig. Het locatie-onderzoek bevat, naast draagvlak, meerdere onderdelen die feitelijk worden onderbouwd en daarmee een 'check' zijn op deze meningen en argumenten.

Bij locatie VV Ruurlo is een heel aantal aandachtspunten benoemd, maar is de conclusie grotendeels positief. Hoe kan dat?
Een heel aantal van de bij locatie VV Ruurlo benoemde aandachtspunten is oplosbaar. Een aantal aandachtspunten bij andere locaties is net zo goed oplosbaar. Bij het trekken van conclusies (op basis van de input van deelnemers) is gewerkt met een viertal opties:

- Ja, er is draagvlak
- Ja, er is draagvlak, mits aandachtspunten kunnen worden opgelost
- Nee, er is geen draagvlak, tenzij aandachtspunten kunnen worden opgelost
- Nee, er is geen draagvlak

'Belanghebbende' is volgens het bestuursrecht iets anders dan belanghebbenden in dit onderzoek. Met het gebruiken van deze term wordt een verkeerde suggestie gewekt.
Het onderzoek is niet bestuursrechtelijk van aard. Met 'belanghebbende' in dit locatieonderzoek wordt een ieder bedoeld die een bepaald belang heeft bij de locatiekeuze van de sporthal.

Inhoudelijke vragen

Overlast door verkeersbewegingen, opstartende auto's, emissie van uitlaatgassen, fietsers (dicht) langs woningen gelden voor alle locaties.
Dat klopt. Bij de ene locatie was dit als zodanig een groot thema tijdens de drie sessies (fysiek en online), bij de andere locatie was dit minder of niet relevant. Verkeersbewegingen, routes en parkeren worden in andere onderdelen van het onderzoek onderzocht. Er wordt geen onderzoek gedaan naar uitstoot van uitlaatgassen, alhoewel we begrijpen dat dit op elke locatie aan bod is.

Wat wordt bedoeld met een sterk sporthart in Ruurlo?
Daarmee wordt een clustering van sportieve voorzieningen bedoeld; meerdere sportmogelijkheden op een centrale (hart) plek.

Loop- en reisafstanden worden op andere onderdelen in het onderzoek onderzocht.

Is er onderzoek gedaan naar hoeveel mensen er met het openbaar vervoer naar de hal komen?
Nee. Het verkeersonderzoek dat de gemeente Berkelland heeft laten uitvoeren is leidend voor het locatieonderzoek.

Waarop wordt gebaseerd dat mensen voornamelijk de auto zullen gebruiken?
Het verkeersonderzoek dat de gemeente Berkelland heeft laten uitvoeren gaat uit van ken- en ervaringsgetallen bij een sporthal van een dergelijke omvang. Natuurlijk moet de lokale realiteit daarin wel leidend zijn. Met de gemeente toetsen wij dit onderdeel binnen het locatieonderzoek.

Hoe kan een 'compacte hal' worden gebouwd?
De hal is op elke locatie van dezelfde omvang. Echter, het is denkbaar om de hal (deels) te verdiepen. Deze suggestie is vaak gedaan tijdens de werkbijeenkomst. Het is ook denkbaar dat in architectuur (uitstraling) een sporthal wordt gerealiseerd die goed past in de omgeving en daarmee een 'compact' uitstraling kan krijgen. In het Programma van Eisen voor de buitenzijde (wat nog opgemaakt dient te worden) zal dit meegenomen moeten worden.

Locatie-specifieke vragen

FÜRSTENAUERSTRAAT

Is er een andere inpassing mogelijk, bijvoorbeeld door het gebouw een kwartslag te draaien?
Er zijn meerdere inpassingsvarianten bestudeerd. Het draaien van de sporthal is hier niet mogelijk, aangezien dat teveel andere gebouwen raakt.

Wat gebeurt er met de boogschietvereniging?
Dat is niet bekend en zal na dit onderzoek verder geïnventariseerd moeten worden.

Kan de vorm van de footprint iets worden aangepast, zodat deze wel binnen de kavelgrenzen past?
De zaaldelen (sportvloer) kennen een vaste omvang, daar kan niet in gewijzigd worden. Het is echter mogelijk om de oriëntatie van de entree en kleedkamers lichtelijk aan te passen, waarmee de hal mogelijk past op deze locatie.

Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
Voor dit onderzoek is het uitgangspunt dat de bussluis gehandhaafd blijft.

Klopt het dat er kabels en leidingen onder de Fürstenauerstraat liggen?
Dat wordt nader uitgezocht.

Waarom wordt de oude sporthal niet gerenoveerd?
Op basis van een eerdere verkenning is geconcludeerd dat de sporthal weliswaar goed is onderhouden, maar kwalitatief en kwantitatief niet meer voldoet aan de huidige sporttechnische eisen. Daarom is besloten om een nieuwe sporthal te bouwen.

VV RUURLO

Zou dit scenario ook mogelijkheden kunnen bieden voor verdere clustering van (sport)functies? Zo ja, op welke manier?
Dit wordt verder onderzocht.

De footprint in dit scenario is anders dan in de andere scenario's. Zitten daar nadelen aan?
Mogelijk zijn de nadelen alleen op stedenbouwkundig vlak te zien; een lange, blinde gevel langs de Fürstenauerstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en wordt als aandachtspunt meegenomen in het architectonisch ontwerp. Binnen het locatieonderzoek wordt voor locaties VV Ruurlo en Zwembad De Meene verdere synergie onderzocht, in samenwerking met de beheerders van deze locaties. Dat heeft mogelijk een kleinere footprint tot gevolg, waarmee een compactere inpassingsstudie is te maken.

Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
Ja, de bussluis kán worden opengesteld. Voor dit onderzoek is vooralsnog het uitgangspunt dat de bussluis gehandhaafd blijft. De bereikbaarheid zal bij openstelling verbeteren. De toename van verkeersdrukte op de Nieuwe Weg is onbekend.

Kan de bomenrij aan de Fürstenauerstraat zonder een tribune blijven staan?
Dat moet nader worden onderzocht.

Is een koppeling met het kulturhus ook mogelijk in dit scenario?
Mogelijk ligt de koppeling in een samenwerking met het Kulturhus. Er is geen fysieke koppeling in dit scenario, aangezien de gebouwen niet naast/aan elkaar liggen.

Is het delen van kleedruimte met binnen- en buitensport wel mogelijk? De één heeft schone schoenen, de andere vieze…
Dit wordt met VV Ruurlo verder onderzocht en zal in een Programma van Eisen een plek krijgen.

Hoe gaat de Fürstenauerstraat er uit zien? En hoe gaat de ontsluiting van de woonwijk er uit zien?
De gevolgen op het verkeer zijn bekend. Wanneer deze locatie kansrijk is, is de ontsluiting van de woonwijk een belangrijk aandachtspunt.

Wat gebeurt er met de boogschietvereniging?
Dat is niet bekend en dient na dit onderzoek verder te worden onderzocht.

De vrijkomende, huidige locatie zou ook geschikt zijn voor woningen. Moet je daar dan parkeerplaatsen op bouwen?
Het is nu te vroeg om te bepalen wat er op de vrijkomende locatie kan komen. In het locatieonderzoek zien we het in ieder geval als kans om het parkeren op te lossen, wat niet betekent dat dat ook daadwerkelijk gebeurt. Er dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte van het kulturhus.

DE NIEUWE WEG

Kan de bussluis worden opengesteld? En wat zijn hiervan de effecten op bereikbaarheid van de sporthal, maar ook op verkeersdrukte van de Nieuwe Weg?
Voor dit onderzoek is vooralsnog het uitgangspunt dat de bussluis gehandhaafd blijft.

Kan er ook een 'mooie' hal gebouwd worden? De sporthal staat in dit scenario vol in het zicht.
In het architectenontwerp zijn keuzes te maken. Dat is echter voor dit onderzoek nog te voorbarig. De aard van deze opmerking is echter duidelijk en helder.

Bij locatie Nieuwe Weg wordt het verdwijnen van vrij uitzicht benoemd. Geldt dat ook niet voor de andere locaties?
Bij elke locatie wordt daar rekening mee gehouden. Echter, het is bij locatie De Nieuwe Weg voor te stellen dat de vlakte van de voetbalvelden en bouwkavels aan de Leusinkbrink wordt 'onderbroken' door een sporthal.

ZWEMBAD DE MEENE

Zowel het zwembad, de sporthal als de tennisvereniging hebben parkeerplaatsen nodig. Het is mogelijk dat deze niet tegelijkertijd bezet zijn. Wordt daar rekening mee gehouden?
Ja, dat wordt verder onderzocht in samenwerking met de gemeente.

Is er een norm die iets zegt over de afstand van een sporthal tot woningen?
Ja, dat is 30 meter. Het hangt er echter wel van af wat de aard van de geluidsbron is. Er is akoestisch onderzoek nodig om daadwerkelijk te bepalen wat wel of niet haalbaar is.

Wordt er rekening gehouden met de historische bomenrij?
Als uitgangspunt hebben we, voorafgaand aan de bijeenkomst, genomen om zo min mogelijk bomen te kappen. Op het moment dat daar historische waarden aan bomen zijn verbonden, dan wordt hier rekening mee gehouden.

Hoe ziet de synergie er op deze locatie precies uit?
Dat wordt nader onderzocht in samenwerking met Stichting Zwembad Ruurlo.

Omliggende gebieden zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Heeft dat invloed op de keuze voor locatie De Meene?
Nee, dat hoeft vooralsnog geen belemmering te zijn.

Is er flora- en faunaonderzoek gedaan?
Nee, dat is geen onderdeel van dit onderzoek.

Is er een maximum aan verkeersbewegingen? En wat betekent dit voor de Wiersseweg, de Dekkersweg en andere omliggende wegen? De wegen zijn hier nu al krap en onoverzichtelijk.
In het verkeersonderzoek dat de gemeente Berkelland heeft laten uitvoeren gaat men uit van 300 autobewegingen. Dit onderzoek is leidend voor het locatieonderzoek. Tijdens de bijeenkomst is benoemd dat het wegennet van Ruurlo de verkeersbewegingen van en naar de sporthal aan kunnen. Ook de zorgen rondom de Wiersseweg zijn bekend.

Wordt de sporthal ook regionaal verhuurd?
Binnen het locatieonderzoek wordt ook het punt 'beheer en exploitatie' meegenomen. Hieruit moet blijken wat de bezetting van de toekomstige hal is en welke externe verhuur plaatsvindt.

Is het mogelijk om de sporthal verdiept te realiseren?
Dat is een mogelijkheid die na dit onderzoek verder onderzocht dient te worden.

Hoe worden omwonenden betrokken bij dit scenario?
Allereerst middels de werkbijeenkomst op 15 september. Het vervolg, na afronding van het locatieonderzoek, is nog niet bekend bij de gemeente Berkelland.

Hoe gaat de exploitatieverdeling eruit zien? Wie wordt eigenaar van het complex?
Dat wordt in het vervolg van het locatieonderzoek onderzocht.

Waarom staat er bij de locatie VV Ruurlo als kans opgenomen dat de vrijkomende, huidige locatie als parkeerplaats kan worden ingezet, terwijl bij het zwembad ook goed geparkeerd kan worden?
De huidige locatie kán als parkeerplaats worden ingezet wanneer de sporthal bij VV Ruurlo op het terrein wordt geplaatst. De huidige locatie kan alsnog als parkeerplaats worden ingezet op het moment dat de sporthal bij het zwembad wordt geplaatst, echter heeft de parkeerplaats dan geen functie voor de sporthal. Daarmee wordt dit door deelnemers als kans gezien voor de locatie VV Ruurlo.

Het parkeren wordt op alle locaties nader onderzocht, ook in het kader van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Wat maakt dat er bij locatie De Meene meer opmerkingen over (verkeers)veiligheid worden benoemd dan bij de andere locaties?
Deze zijn als zodanig benoemd door deelnemers, er zijn verschillende opmerkingen rondom het thema (verkeers)veiligheid gemaakt, die net een andere nuance meedroegen of een ander aspect belichten.

Kan de tennisvereniging ook partner in het onderzoek worden?
De tennisvereniging neemt niet deel aan de projectgroep. De vertegenwoordigers van de binnensport zullen de tennisvereniging informeren van de voortgang van het onderzoek.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goede accommodatie begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 13 januari 2022
Auteurs: Michel de Boer, Timon Bulten, Rowan van Houwelingen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27