gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: A. van de Glind - Smal
Telefoonnummer: 0342495371

Voorstelnr. 3550
Barneveld, 4 juni 2024
Portefeuillehouder: M.H.J. Pluimers-Foeken

☒Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 335

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Richting gevend besluit realisatie sporthal Terbroek**

Gevraagde beslissing:
1. Kennis te nemen van de tussenrapportage (bijlage 1) en de financiele uitgangspunten van het onderzoek naar de mogelijkheid voor een sporthal in Terbroek.
2. In te stemmen met het voortzetten van de onderzoeksopdracht en verder uit werken van de mogelijkheid voor een nieuwe sporthal aan de oostzijde van de kleedkamers op sportpark Overbeek (optie C).
3. Het voorstel ter kennisname naar de raad te brengen.

1. Inleiding
De initiatiefnemers bestaande uit de lokale sportverenigingen Terschuurse Boys en Revival (sportclub Terschuur) en Plaatselijk Belang Zwartebroek-Terschuur hebben samen de wens geuit om in plaats van een nieuwe gymzaal en nieuwe sporthal naast de bestaande kleedkamers op het sportpark Overbeek te realiseren. Er wordt dan gebruik gemaakt van de bestaande kleed- en doucheruimten van sportclub Terschuur.

Het college steunt dit initiatief en heeft daarom op 19 april 2022 besloten om te onderzoeken of het Right to Challenge principe haalbaar is voor de bouw van een sporthal met het budget van een gymzaal. Voor dit onderzoek is een plan gemaakt voor het hele gebied waarin de oude locaties van basisschool De Zaaier en gymzaal Sandersstraat betrokken zijn.

Variantenstudie
Omdat er verschillende mogelijkheden zijn voor de plek van de sporthal is een varianten studie gemaakt. De volgende vier varianten zijn onderzocht:
Optie A: Hierbij wordt de sporthal aan de zuidoostkant vóór de kleedruimten gebouwd. Ten noorden en zuiden van de sporthal komen twee korfbalvelden die daarvoor verplaatst moeten worden.
Optie B: De sporthal wordt voor de kantine en kleedruimten gebouwd. Aan de rechterzijde komen de twee korfbalvelden die daarvoor verplaatst moeten worden.
Optie C: De sporthal wordt aan de rechterzijde (oostzijde) van de kleedkamers gebouwd. De twee korfbalvelden hoeven niet verplaatst te worden.
Optie D: De sporthal wordt aan de rechterzijde (oostzijde) van de kleedkamers gebouwd. De twee korfbalvelden komen ten noorden van het voetbalveld en moeten verplaatst worden.

Tussenrapportage
Dit collegevoorstel met de daarbij behorende tussenrapportage (bijlage 1) is een tussenstap in het lopende onderzoek. Het onderzoek laat zien dat gedeeltelijke herinrichting van het sportpark nodig is om de sporthal (optie C; de voorkeursoptie) te kunnen realiseren.
Deze gedeeltelijke herinrichting brengt wel een extra investering met zich mee. Deze uitkomst geeft aanleiding om een tussenstap te zetten in het lopende onderzoek. Er wordt aan het college gevraagd in te stemmen om het volledige onderzoek voort te zetten gericht op optie C. Daarmee neemt het college een principebesluit positief te staan tegenover deze ontwikkeling. De definitieve beslissing volgt nadat het onderzoek volledig is afgerond en de resultaten daarvan bekend zijn.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect
Een volledig haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van de realisatie van een sporthal in Terschuur op sportpark Overbeek.

b) Maatschappelijk effect
Sportverenigingen in de gelegenheid stellen om in een adequate accommodatie hun sport te beoefenen in hun eigen dorp.

3. Argumenten

1.1 Er is richting nodig bij het voortzetten van het haalbaarheidsonderzoek.
De tussenrapportage (bijlage 1) is een tussenstap in het lopende onderzoek. Het doel van deze tussenstap is om het college een richtinggevend besluit te laten nemen op basis van de voorlopige conclusies. De initiatiefnemers hebben aangetoond dat met het beschikbare budget van een gymzaal nagenoeg een sporthal gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van de bestaande kleedkamers.

Voor het afronden van het haalbaarheidsonderzoek moeten nog een aantal vervolgstappen (bijlage 2) genomen worden waaronder aanvullende ecologische onderzoeken, het maken van een voorlopig ontwerp, het schrijven van een plan van aanpak en intentieovereenkomsten. Ondanks de extra investering in de gedeeltelijke herinrichting van het sportpark kunnen we met deze ontwikkeling meerdere kansen benutten die aan de leefbaarheid van Terschuur en Zwartebroek bijdragen zoals het versterken van het lokale sportaanbod en de ontmoetingsfunctie. Bovendien faciliteren we de groei van de gemeente Barneveld en biedt het de mogelijkheid om de parkeerproblemen op te lossen.

2.1 Een sporthal vangt de groei gemeente Barneveld, Zwartebroek en Terschuur in het bijzonder, op en zorgt voor een toekomstbestendig sportpark.
De gemeente Barneveld heeft een ambitie om tegen 2040 te groeien naar 85.000 inwoners. Ook de dorpen Terschuur en Zwartebroek zullen meegroeien. Een nieuwe sporthal voorziet in een behoefte die volgt uit deze groei van de gemeente Barneveld. Deze voorziening past bij onze opgaven naar de toekomst om een verantwoorde groei mogelijk te maken. Die richting is verwoord in de kadernota 2025.

Uit het masterplan sport van 2018-2028 blijkt dat het sportpark op dit moment overcapaciteit heeft. Op basis van de prognose en actuele lidmaatschapscijfers is de verwachting dat voetbalvereniging De Terschuurse Boys nog jaren vooruit kan op het huidige park.

Daarnaast loopt er voor korfbalvereniging Revival een paralleltraject voor uitbreiding van hun accommodatie met één veld. Hiermee wordt de capaciteit voor korfbalvereniging Revival vergroot van één veld naar twee velden. Hierna is ook deze vereniging toekomstbestendig op de huidige locatie. Deze ontwikkeling is geen onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

2.2 Zelfwerkzaamheid van de initiatiefnemers maakt realisatie van een sporthal mogelijk en sluit daarom aan bij het motto van de gemeente: 'zelf, samen, gemeente'.
Door inzet van de initiatiefnemers op het gebied van zelfwerkzaamheid en de exploitatie is het mogelijk om met het budget van een gymzaal een sporthal te realiseren. De initiatiefnemers verwachten ook in de exploitatie lagere kosten door inzet van sponsoren en vrijwilligers. Doordat de verenigingen nadrukkelijk zelf bijdragen aan deze ontwikkeling door eigen werkzaamheden en financiële bijdrage, wordt er invulling gegeven aan het motto 'zelf, samen, gemeente' waar de gemeente waarde aan hecht.
Als de initiatiefnemers zelf de accommodatie exploiteren is er één aanspreekpunt voor het hele sportpark. Omdat de sporthal naast de bestaande kleedkamers wordt gebouw kunnen deze efficiënter worden ingezet. Meerdere verenigingen kunnen gebruik maken van dezelfde kleedkamers. Weliswaar kan voor het budget van de gymzaal een sporthal gerealiseerd worden maar hiervoor is wel gedeeltelijke herinrichting van het sportpark noodzakelijk Dit brengt extra kosten met zich mee.

2.3 Realisatie van een sporthal komt tot stand via co-creatie.
De initiatiefnemers bestaande uit de lokale sportverenigingen Terschuurse Boys en Revival (sportclub Terschuur) en Plaatselijk belang Zwartebroek-Terschuur zijn van mening dat voor het budget van een gymzaal ook een sporthal gerealiseerd kan worden als daarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande kleedkamers op sportpark Overbeek. Uit het onderzoek is gebleken dit nagenoeg kan. Omdat deze ontwikkeling een extra investering vraagt van de gemeente voor een gedeeltelijke herinrichting van het sportpark, is er in dit geval ook geen sprake van een Right To Challenge maar van co-creatie.

2.4 Een sporthal biedt de mogelijkheid om het lokale sportaanbod te vergroten en te bevorderen.
Vanuit onderwijswetgeving is de gemeente verplicht om het primair onderwijs te voorzien in een accommodatie voor bewegingsonderwijs. Deze accommodatie wordt alleen overdag gebruikt voor het onderwijs. Daarom kunnen we deze na schooltijd beschikbaar stellen aan het verenigingsleven. Door in plaats van een gymzaal een sporthal te realiseren is er meer ruimte beschikbaar voor het lokale verenigingsleven.

Dit betekent dat we op basis van het voorlopige bezettingsschema van de beoogde sporthal 42% meer binnensporturen kunnen realiseren ten opzichte van een gymzaal; er is dus meer tijd en ruimte beschikbaar voor sport, beweging en ontmoeting. Voor de korfbal- en voetbalvereniging is de grootte van een sporthal noodzakelijk voor het spelen van competitie. Door het kunnen opdelen van een sporthal in meerdere zaaldelen is het mogelijk om de hal flexibel in te zetten voor andere, dus meer, gebruikers tegelijkertijd.

Gebruikers huidige gymzaal Sandersstraat:
- Basisschool Het Anker
- Basisschool De Zaaier
- Gymvereniging D.O.B.
- Zaalvoetbal 45+ D.O.B.

Gebruikers toekomstige sporthal:
- Basisschool Het Anker
- Basisschool De Zaaier
- KV Revival trainingen en wedstrijden
- Terschuurse Boys wintertraining en zaalvoetbalcompetitie
- Gymvereniging D.O.B.
- Zaalvoetbal 45+ D.O.B.
- Volleybal bedrijfscompetitie
- Tafeltennis TTC De Belleman
- Seniorenactiviteit Be Active
- Sport BSO
- Losse verhuur particulier
- Volleybal recreanten
- Tennis
- Groepsfysio
- Sport en maatschappelijk gerelateerde evenementen

Bovendien maakt de korfbalvereniging nu gebruik van de Veluwehal in Barneveld voor het spelen van competitie. Doordat de vereniging gebruik kan gaan maken van de nieuwe sporthal in Terschuur komt er ruimte vrij in de Veluwehal. De ruimte die hier ontstaat biedt kansen voor de groei van andere sportverenigingen.

2.5 Een toekomstbestendig sportpark zorgt voor ontmoeting en saamhorigheid onder de inwoners.
Naast dat het sportpark en de sporthal gebruikt wordt door verschillende verenigingen voor het beoefenen van sport is het ook een ontmoetingsplek. Door het realiseren van een sporthal wordt het verenigingsleven en ontmoeting bij elkaar gebracht op één centrale plek. Initiatiefnemers zijn voornemens om maatschappelijke- en sportevenementen te organiseren. Bijvoorbeeld kinderspelen tijdens Koningsdag vanuit het Oranje comité, sport- en spelmiddagen tijdens schoolvakanties vanuit Stichting Terbroek en indoor dorpsvolleybaltoernooi. Dit zal de saamhorigheid van de dorpen versterken. Ontmoeting en beweging zijn belangrijke pijlers om gezondheid te bevorderen en eenzaamheid te bestrijden.

2.6 Gedeeltelijke herinrichting van het sportpark lost het huidige parkeerprobleem op.
In de huidige situatie wordt er voor het parkeren uitgeweken naar de wijk. De gedeeltelijke herinrichting van het sportpark geeft de mogelijkheid om tevens het parkeerprobleem op te lossen.

3.1 Voorstel ter kennisname naar de raad

De raad informeren over de voorlopige conclusies door het delen van de tussenrapportage en het besluit van het college van B & W.

4. Kanttekeningen

1.1 Extra investering gedeeltelijke herinrichting sportpark Overbeek noodzakelijk.
De variantenstudie heeft laten zien dat het realiseren van een sporthal op sportpark Overbeek alleen mogelijk is door gedeeltelijke herinrichting van het park. De gedeeltelijke herinrichting brengt een extra investering met zich mee. De gedeeltelijke herinrichting van het park en omgeving geeft wel de mogelijkheid om het huidige parkeerprobleem op te lossen.

1.2Voor het bewegingsonderwijs is het vervangen van de huidige gymzaal voldoende.
Het haalbaarheidsonderzoek richt zich op het realiseren van een sporthal. Het vervangen van de huidige gymzaal is ook een mogelijkheid. Voor het bewegingsonderwijs is één gymzaal voldoende voor de kernen Terschuur en Zwartebroek. Een gymzaal biedt echter onvoldoende mogelijkheden voor de verenigingen.

1.3 Voor het bewegingsonderwijs is tijdelijke inzet van busvervoer nodig
Op de plek waar de sporthal beoogd is ligt nu veld 2 van voetbalvereniging de Terschuurse Boys. Dit veld zal verplaatst worden om ruimte te maken voor de bouw van een sporthal. Om het veld te kunnen verplaatsen is de ruimte waar nu basisschool De Zaaier en gymzaal Sandersstraat staan nodig. Deze beide locaties zullen eerst gesloopt worden voordat de verdere gedeeltelijke herinrichting plaats kan vinden. Tijdens de realisatie van de sporthal is hierdoor busvervoer nodig voor het bewegingsonderwijs elders.

1.4 Exploitatie door de initiatiefnemers kan een negatief effect hebben op andere kernen.
Het exploiteren van een sporthal door de initiatiefnemers brengt een risico met zich mee in stabiliteit en toekomstbestendigheid van de exploitatie. Daarnaast zal er voor de gemeente nog een exploitant als aanspreekpunt bijkomen (naast Optisport en gebruikers van sporthal De Voorde). Het onttrekken van de gymzaal Sandersstraat in Terschuur uit de overeenkomst met Optisport heeft gevolgen voor het contract met Optisport. Hier zullen nieuwe contractafspraken over gemaakt moeten worden. Daarnaast is het voor toekomstige aanbestedingen veelal ongunstig om het aanbod van accommodaties te verkleinen.

1.5 Realisatie is afhankelijk van de ontwikkelingen van woonwijk De Eendracht.
Het bestemmingsplan voor woonwijk De Eendracht is in december 2023 door de gemeenteraad aangenomen. Hierop zijn drie bezwaren ingediend bij de Raad van State. De bezwaren zorgen voor een onbekende vertraging voor de realisatie van de nieuwe woonwijk en de scholen. Deze vertraging is ook van invloed op de realisatie van een nieuwe sporthal. Reden hiervoor is dat basisschool De Zaaier eerst zal moeten verhuizen voordat de gedeeltelijke herinrichting van het sportpark kan plaats vinden.

2.1 Realisatie van een sporthal komt tot stand via co-creatie.
Het college heeft op 19 april 2022 opdracht gegeven om te onderzoeken of het Right to Challenge principe haalbaar is voor de bouw van een sporthal in Terschuur met het budget van een gymzaal. Op dat moment was er nog geen participatiebeleid vastgesteld zoals we dat nu hebben met verschillende sporen. Achteraf gezien is er geen sprake van van Right to Challenge maar van co-creatie. Wat we hebben geleerd bij dit proces is dat we de impact van een vraagstuk beter in beeld willen hebben voordat er gestart wordt met een haalbaarheidsonderzoek. Dit kan door bijvoorbeeld eerst een quickscan of een locatieonderzoek te toen.

5. Financiën

Het beschikbare budget voor een vrijstaande gymzaal bedraagt € 1.672.508. De initiatiefnemers hebben aangetoond dat zij met zelfwerkzaamheid en gebruik van bestaande kleedkamers voor een budget van € 1.679.000 een sporthal kunnen realiseren. Het extra budget dat nodig is voor de gedeeltelijke herinrichting van het plangebied bedraagt € 1.165.000. Dit bedrag is opgebouwd uit verschillende onderdelen. De grote twee zijn parkeergelegenheid creëren en verplaatsen van voetbalveld. Het voetbalveld loopt al richting einde levensduur en er zijn problemen met drainage. Deze investering zat er binnen afzienbare tijd aan te komen.

In onderstaande tabel wordt het vergelijk weergegeven. Overige kosten zoals sloop en verduurzaming zijn niet meegenomen in dit vergelijk. Dit zijn kosten die altijd gemaakt worden, ongeachte de keuze van een

sporthal of gymzaal. Deze kosten zijn onderdeel van de totale investering die via het MIP 2025 voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

Volgens de berekeningen zijn de exploitatielasten (m.u.v. kapitaallasten) voor de sporthal door eigen werkzaamheid € 10.000,- lager dan de exploitatielasten van een gymzaal. Eigen werkzaamheid betekent hier zelf exploiteren van de hal. Deze € 10.000 betrekken we in het dekkingsvoorstel bij definitieve besluitvorming.

Nr.	Omschrijving		Raming	Verschil t.o.v. krediet
Beschikbaar krediet gymzaal				
1	Krediet gymzaal inclusief eerste inrichting sport		€ 1.672.508	
Gymzaal				
2	Gymzaal vrijstaand incl. eerste inrichting sport, natuur incl. bouwen en waterberging		€ 1.787.000	€ 114.492
Sporthal Terbroek				
3	Sporthal incl. eerste inrichting sport, herinrichting plangebied, eigen redzaamheid		€ 2.844.500	€ 1.171.992
	a Sporthal naast kleedgebouw	€ 1.679.000		
	b Herinrichting plangebied	€ 1.165.500		
Sporthal vrijstaand				
4	Sporthal incl. eerste inrichting sport		€ 5.100.000	€ 3.427.492

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

In 2018 hebben de eerste gesprekken plaats gevonden tussen de gemeente en belanghebbende over vervanging van basisscholen De Zaaier en Het Anker en de gymzaal Sandersstraat. Er was toen nog geen participatiebeleid waarin de verschillende sporen opgenomen waren. Dit beleid is in 2022 vastgesteld. Achteraf kunnen we constateren dat we gestart zijn in spoor 2, waarbij het initiatief vanuit de gemeente komt en de inwoner deelneemt aan de ontwikkeling, uitvoering of evaluatie.

De initiatiefnemers hebben tijdens deze gesprekken de wens geuit om een sporthal te realiseren voor het budget van een gymzaal. Hier is sprake geweest van spoor 3, waarbij het initiatief vanuit de inwoners komt en de gemeente deelneemt aan de ontwikkeling, uitvoering of evaluatie.

Doordat een gedeeltelijke herinrichting van het terrein noodzakelijk is voor het realiseren van een sporthal blijven gemeente en initiatiefnemers hierin samenwerken. Dit betreft spoor 2, waarbij er rekening wordt gehouden met het maatschappelijk initiatief. Er is gekozen voor co-creatie waarbij samen onderzocht wordt wat mogelijk is. Dit betreft trede 4 op de participatieladder; ‘meebepalen- co-creatie’.

De initiatiefnemers zijn betrokken bij de processtappen die we doorlopen hebben. Sinds de start van het onderzoek hebben er meerdere afstemmingsmomenten plaats gevonden. De gemeente en de initiatiefnemers hebben gezamenlijk de keuzes gemaakt en het onderzoek uitgevoerd. Indien het college besluit om het volledige onderzoek af te ronden zal dit ook samen uitgevoerd worden.

Na afronden van het onderzoek zal er een terugkoppeling plaats vinden met de inwoners. De inwoners mogen middels een bijeenkomst hun reactie geven op het ontwerp. Dit betreft trede 2; meedenken-raadplegen'.

b) Communicatie

Initiatiefnemers worden op de hoogte gebracht van dit besluit. Gedurende het vervolgtraject zal er nauw contact zijn met initiatiefnemers. Daarnaast zal er aandacht geschonken worden voor een zorgvuldige communicatie 'naar buiten'; zowel naar inwoners, Plaatselijk Belang Zwartebroek-Terschuur als de raad.

7. Uitvoering

Planning:

Q3-Q4 2024

De volgende stap is om samen met de initiatiefnemers en andere belanghebbenden het volledige haalbaarheidsonderzoek af te ronden. Hier horen alle in de onderzoeksopdracht genoemde documenten en het opstellen en ondertekenen van een intentieovereenkomst met de verschillende partijen bij.

Q4 2024

Nadat het haalbaarheidsonderzoek volledig is afgerond wordt het eindrapport met een conclusie en advies opgeleverd. Dit voorstel wordt voorgelegd aan het college en de raad voor definitieve besluitvorming of de sporthal en gedeeltelijke herinrichting van sportpark Overbeek wel of niet gerealiseerd wordt.

Q1 2025

In 2025 volgt het raadsvoorstel. Bij een positief besluit start het project in 2025 met als eerste stap het ontwerp en de ruimtelijke procedures.

Evaluatie/controle

N.v.t.

8. Bijlagen

1. Tussenrapportage onderzoek sporthal Terbroek
2. Overzicht vervolgstappen

gemeente Barneveld

Tussenrapportage onderzoek sporthal TerBroek



Opdrachtgever : Gemeente Barneveld
Datum : 30-11-2023
Versie : Definitief

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Leeswijzer 4

2 Opdracht en uitgangspunten 5

2.2 Onderzoeksresultaat 5

2.3 Kaders 7

2.4 Planning & fasering 7

2.5 Plan van Aanpak (volgt in eindrapportage) 7

3 Ruimtelijk 8

3.1 Verkeerskundig 8

3.2 Planologie 9

4 Sporthal 18

4.1 Gymzaal of sporthal 18

4.2 Variantenstudie 19

4.3 Optie C 20

4.4 Ontwerp sporthal 22

4.5 Programma van eisen 23

4.6 Programma van Ruimten 24

5 Exploitatie Huisvesting 25

5.1 Bezetting 25

5.2 Beheervormen 26

6 Financiën 27

6.1 Investeringsraming 27

6.2 Boekwaarden 29

6.3 Financiële vergelijking 29

6.4 Kapitaallasten/ exploitatiekosten 30

7 Planning 31

8 Samenvatting en conclusie 32

8.1 Samenvatting 32

8.2 Conclusie 33

9 Verwijzingen 34

10 Bijlagen 34

1 Inleiding

In Terschuur staat een oude gymzaal die vervangen moet worden. Hiervoor is een gemeentelijk krediet aanwezig. De initiatiefnemers bestaande uit de lokale sportverenigingen Terschuurse Boys en Revival (Sportclub Terschuur) en Plaatselijk Belang Zwartebroek-Terschuur hebben samen de wens geuit om in plaats van een gymzaal een sporthal naast de bestaande kleedkamers op het sportpark Overbeek te realiseren. Er wordt dan gebruik worden gemaakt van de bestaande kleed- en doucheruimten van sportclub Terschuur.

Het college heeft op 19 april 2022 het collegebesluit genomen met het nr. 2068. De volgende beslissingen zijn gevraagd:

1. Te onderzoeken of het RtC-principe (Right to Challenge) haalbaar is bij de bouw van een sporthal in Terschuur met het budget van een gymzaal.
2. Ten behoeve van dit onderzoek een plan te maken voor het hele gebied waarbij de oude locaties van de Zaaier en gymzaal Sanderstraat verwerkt worden.
3. Een deel van het krediet wat al beschikbaar is voor de bouw van een nieuwe gymzaal in te zetten voor dit onderzoek.
4. In te stemmen met de onderzoeksopdracht.

Deze tussenrapportage betreft een tussenstap in het lopende onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek hebben om een richtinggevend besluit vanuit het college van B&W nodig. Op basis daarvan kan het lopende onderzoek worden afgerond inclusief alle in de onderzoeksopdracht benoemde documenten en een intentieverklaring. Het college kan er ook voor kiezen om op basis van voorlopige conclusies het besluit nemen om dit onderzoek voortijdig te beëindigen.

De aanleiding voor deze tussentijdse rapportage heeft ook te maken met deze voorlopige conclusies. De inpassing van een sporthal op het sportpark in Terschuur heeft grote ruimtelijke en financiële gevolgen. Daarnaast zijn tijdens het onderzoek bestaande knelpunten rond parkeren en infrastructuur naar voren gekomen. Deze problemen moeten worden opgelost om de inpassing van een sporthal mogelijk te maken.

Het RtC-traject (Richt to Challenge) heeft als uitdaging om met het budget van een gymzaal een sporthal te bouwen. De initiatiefnemers zijn al goed op weg om dit te haalbaar te maken. Dit doen ze door zelf werkzaamheden uit te voeren en de verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie van de sporthal. In de verdere uitwerking van dit onderzoek wordt door de initiatiefnemers gezocht naar verdere besparingen en inzet vrijwilligers om zowel de investerings- als exploitatiekosten verder te drukken. Dit maakt onderdeel uit van de vervolgfase en wordt opgenomen in de eindrapportage. Maar om dit te laten slagen, is het wel nodig dat de gemeente investeert in aanpassingen op het sportpark. Op die manier kan er genoeg ruimte worden gecreëerd voor de sporthal.

1.1 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de opdracht en uitgangspunten van het onderzoek nader toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten behandeld die van invloed zijn op dit plan. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden van de sporthal beschreven en het ontwerp van de sporthal. In hoofdstuk 5 komt de exploitatie en bezetting van de sporthal aan bod. Hier is terug te vinden welke meerwaarde de sporthal heeft voor het bevorderen van beweging in Terschuur en Zwartebroek. In hoofdstuk 6 zijn alle financiële onderdelen terug te vinden. In hoofdstuk 7 komt de planning aan bod en in hoofdstuk 8 zijn de samenvatting en de conclusies terug te vinden.

2 Opdracht en uitgangspunten

Het college heeft 19 april 2022 het collegebesluit met het nr. 2068 opdracht gegeven om te onderzoeken of het Right to Challenge (RtC) principe haalbaar is bij de bouw van een sporthal in Terschuur met het budget van een gymzaal. Deze tussenrapportage bevat het onderzoek voor het plangebied dat grofweg bestaat uit het meest oostelijk gelegen voetbalveld (veld 2), gymzaal Sandersstraat, school de Zaaier en het speelveld. In paragraaf 4.2 is de variantenstudie opgenomen waaruit blijkt dat de korfbalvelden in combinatie met de sporthal niet mogelijk is. Dit is de reden dat de korfbalvelden buiten beschouwing worden gelaten en maken geen onderdeel uit van dit onderzoek.

2.1.1 Opdracht

De opdracht luidt als volgt:
Onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden voor ontwikkeling en exploitatie van een sporthal op het Sportpark Overbeek in Terschuur. De vraagstelling komt voort uit het RtC-traject (dat vanuit de dorpen Terschuur en Zwartebroek is geïnitieerd. Doel is om de financiering voor de al geplande nieuwe gymzaal in Terschuur aan te wenden voor de bouw van de sporthal en herinrichting van het terrein. Het resultaat van dit onderzoek wordt vastgelegd in een project-, en financiering- en exploitatievoorstel, zodat de gemeenteraad hierover een besluit kan nemen.

2.2 Onderzoeksresultaat

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenwerking met de initiatiefnemers. De tussenrapportage is opgesteld door de gemeente Barneveld. De volgende (deel)producten worden als onderzoekresultaat opgeleverd:

1. Programma van eisen voor gebruik en bouw van de hal (in samenwerking met initiatiefnemers).
2. Bestaande kleedkamers voor buitensport aansluiten en inzetten voor de sporthal.
3. Deze kleedkamers verduurzamen volgens de huidige beleidsuitgangspunten.
4. Integraal Structuur Ontwerp voor zowel gebouw als buitenruimte, parkeren, groen en dergelijke
5. Plan voor het omleggen van de hogedrukriolering in samenwerking met het waterschap.
6. Investeringsraming op basis van het structuurontwerp
7. Exploitatievorm en eigendomsverhouding onderzoeken samen met initiatiefnemers en Optisport Barneveld BV.

De volgende (deel)producten volgen na deze tussenrapportage:

8. Nadere uitwerking van het ontwerp tot een Integraal Voorlopig Ontwerp (VO).
9. Investeringsraming op basis van het voorlopig ontwerp door bouwkostenbureau.
10. Plan van aanpak en communicatieplan;
11. Intentieovereenkomst met de namens initiatiefnemers opgerichte entiteit en de sponsoren. Hierin wordt o.a. de voorkeur beschreven voor wijze van samenwerking, exploitatie, aanbestedingsvorm, financiering en zelfwerkzaamheid. Behoefte- en functiebepaling, ter vaststelling van verwachte gebruikers en bezetting.
12. Concept projectopdracht en planning ten behoeve van. de realisatie.
13. Groen compensatieplan

2.2.1 Afbakening

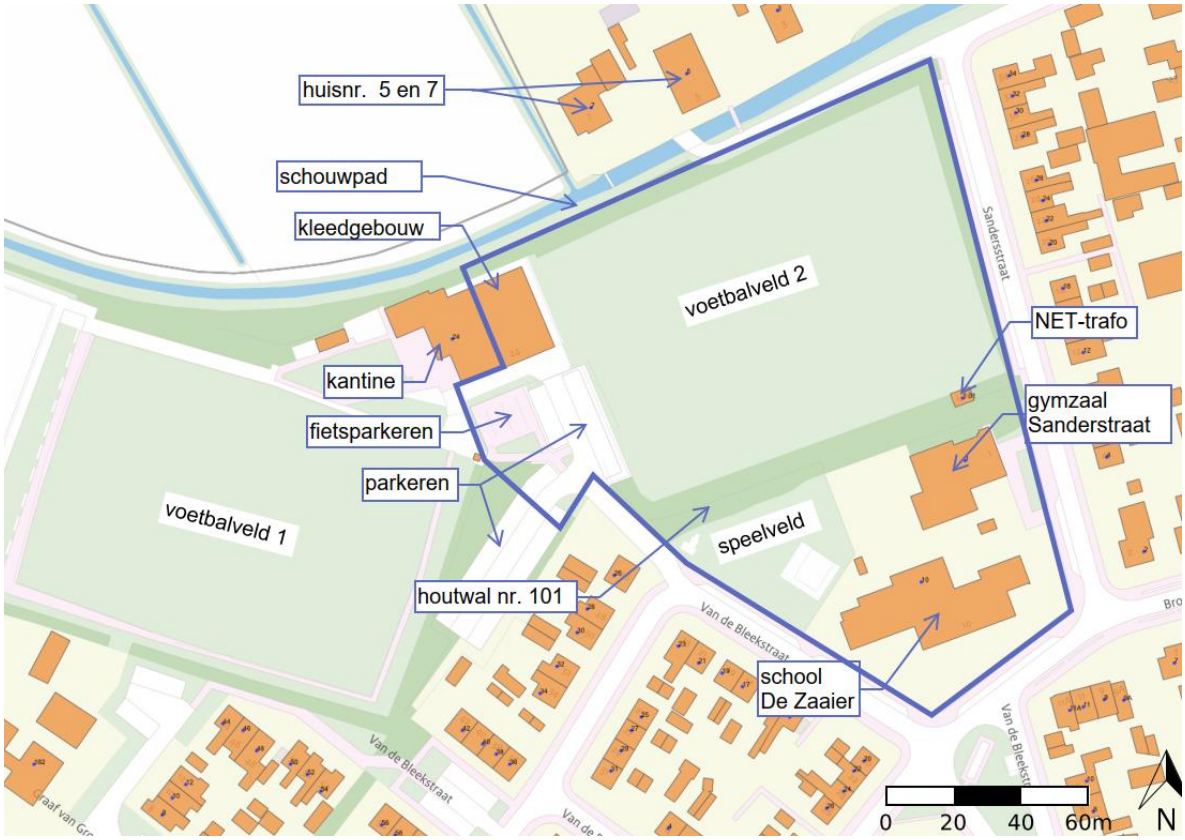
Alle werkzaamheden die nodig zijn om een sporthal naast het kleedgebouw te realiseren behoren tot deze onderzoeksopdracht:

- Bouw van sporthal met verbinding naar bestaande kleedkamers;
- Verplaatsen/aanleg van natuurgras voetbalveld;
- Sloopkosten van de bestaande gymzaal en schoolgebouw;
- Verplaatsen van een NET-traforuimte van Liander;
- Verplaatsen van een riooltransportleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe;
- Aanleg van omliggend terrein met (fiets)parkeerplaatsen;
- Verwijderen van groenvoorziening en de compensatie van groenvoorziening.

Buiten de scope van de onderzoeksopdracht vallen:

- De korfbalvelden;
- Voetbalvelden 1 en 3;
- Kantine;
- Sportpark buiten het plangebied;
- De voetgangersbrug/fietsbrug over de Hoevelakensebeek (ontwikkeling De Eendracht);
- Het doortrekken van de verbinding vanaf de fietsbrug naar de Sandersstraat (ontwikkeling De Eendracht).

In Figuur 1 is de huidige situatie op het sportpark weergegeven, waar dit onderzoek zich op richt. Het plangebied is blauw omlijnd en enkele belangrijke elementen zijn benoemd. Zie Bijlage A voor het volledige overzicht



Figuur 1 kaart met de huidige situatie

2.3 Kaders

De gemeentelijke beleidskaders gelden als randvoorwaarden bij de uitvoering van dit onderzoek. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen mogelijke oplossingen met als resultaat een structuurontwerp. De gemeente Barneveld financiert van de investering, deze financiering zal samengaan met sponsoring en met inbreng van eigenwerkzaamheid van de initiatiefnemers. De gemeente Barneveld is eigenaar van de ondergrond, de kleedkamer en van de nieuw te bouwen sporthal.

Deze opdracht heeft betrekking op het hiervoor getoonde plangebied en de beoogde sporthal. De bouw van de gymzaal in Terschuur komt te vervallen, zodra er door de gemeenteraad een besluit is genomen op basis van de uitkomsten uit dit onderzoek.

2.4 Planning & fasering

Dit onderzoek wordt uitgevoerd vanaf april 2022, en de verwachting is in Q1 2024 het definitieve onderzoeksresultaat aan college van B&W en de gemeenteraad kan worden voorgelegd, Mede door de tussentijdse uitkomsten, complexiteit en deze tussenrapportage is hiervoor meer tijd nodig dan vooraf was ingeschat. Als het college instemt met verdere uitwerking van dit plan en opstellen intentieovereenkomsten worden de volgende processtappen gehanteerd: de uitkomsten in de onderstaande volgorde voorgelegd:

1. Afronding van het aanvullende onderzoek.
2. Opstellen intentieovereenkomsten met initiatiefnemers.
3. Opstellen college- en raadsvoorstel.
4. Afstemmen van het voorstel met initiatiefnemers Informatiemoment en communicatie naar alle bewoners en betrokkenen.
5. Ter besluitvorming aan college van B&W ter medewerking aan het plan, inclusief een intentieverklaring.
6. Aan de gemeenteraad ter vaststelling.

2.5 Plan van Aanpak (volgt in eindrapportage)

In bijlage C wordt het PvA (Plan van Aanpak) opgenomen voor de eindrapportage. Het PvA bevat de volgende onderdelen:

- Projectorganisatie Communicatie- en participatieplan;
- Planning & fasering;
- Financiën;
- Risicobeheersing;
- Projectevaluatie.

3 Ruimtelijk

3.1 Verkeerskundig

3.1.1 Parkeercapaciteit huidige situatie

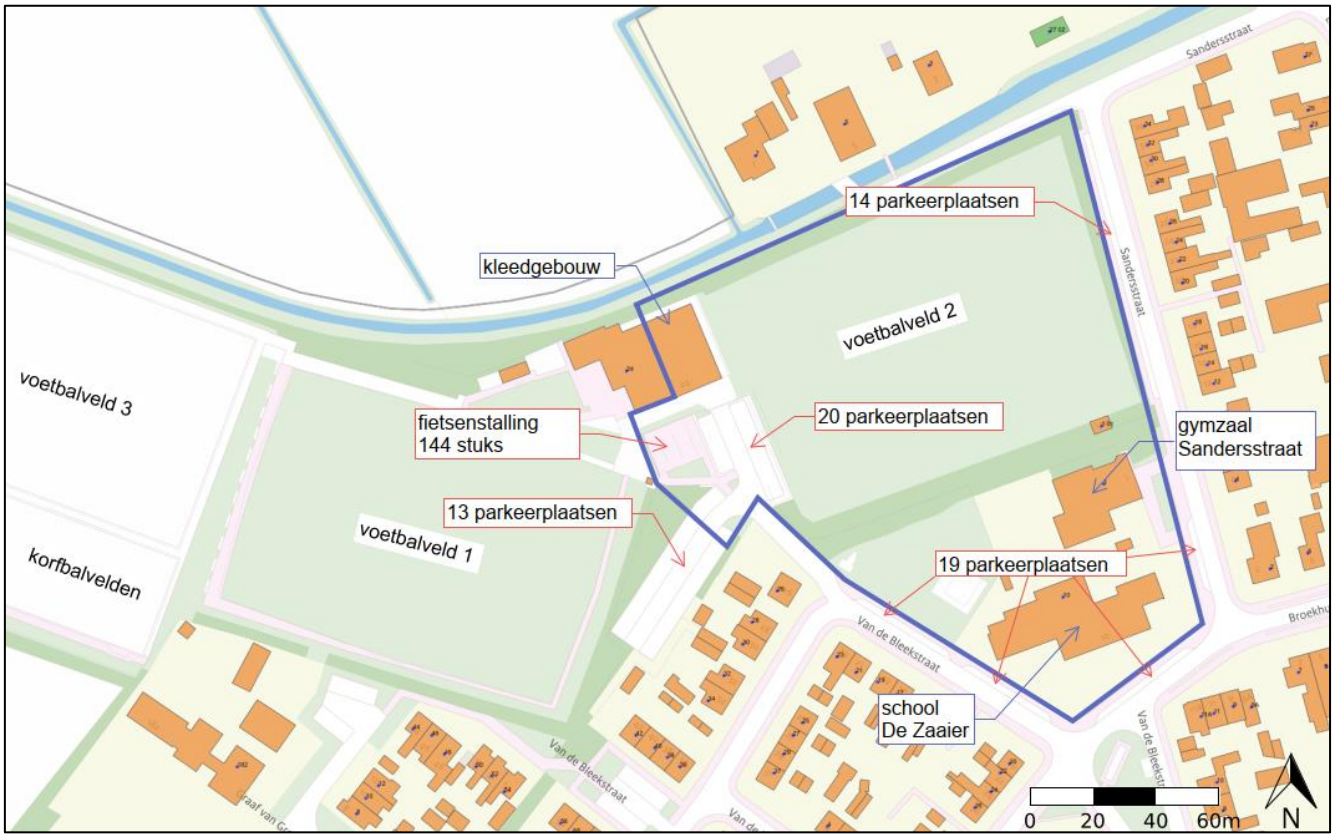
Het huidige aantal parkeerplaatsen voor auto's is 66 stuks. Op de onderstaande Figuur 2 is te zien welke gebieden hiervoor zijn meegerekend.

- 20 parkeerplaatsen eigen terrein;
- 13 parkeerplaatsen achter woningen toegerekend aan sportterrein;
- 19 parkeerplaatsen om de huidige school De Zaaier;
- 14 parkeerplaatsen parallel aan het voetbalveld aan de Sandersstraat.

‘

Huidige aantallen voor fietsen:

- 144 fietsenparkeerplaatsen ten zuiden van de kantine/ kleedgebouw



Figuur 2 kaart capaciteit huidige situatie autoparkeren en fietsparkeren

3.1.2 Parkeertekort

In de huidige situatie is er volgens schatting/ inventarisatie door de initiatiefnemers een parkeertekort van 30 tot 80 parkeerplaatsen bij thuiswedstrijden van voetbal. Gemiddeld 30 auto's worden in de wijk geparkeerd, buiten de 66 parkeerplaatsen op en rondom het plangebied.

3.1.3 Parkeercapaciteit toekomstige situatie

Er is een intern onderzoek uitgevoerd voor het onderdeel parkeren door de gemeente Barneveld (zie Bijlage D). Hierin is de gewenste parkeercapaciteit normatief berekend.

Normatieve berekening benodigd aantal parkeerplaatsen:

	Huidige capaciteit	Normatieve berekening	Tekort
Parkeerplaatsen auto's	66	95	29
Parkeerplaatsen fietsen	144	200	56

Parkeerplaatsen auto's
Uit de capaciteitsberekening blijkt dat er 29 autoparkeerplaatsen extra benodigd zijn. Er wordt geadviseerd om voor de definitieve vaststelling een telling uit te voeren tijdens een thuiswedstrijddag van de voetbal (maatgevend moment). In optie C (zie paragraaf 4.2) zijn op eigen terrein 58 parkeerplaatsen te realiseren, een toename van 25 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. In optie C is een parkeercapaciteit van 91 parkeerplaatsen behaald in plaats van de vereiste 95 parkeerplaatsen. In optie C-B is er een toename van 29 parkeerplaatsen, waarmee het totaal uitkomt op de vereiste 95 parkeerplaatsen. Nadere uitwerking is nodig van het ontwerp.

Parkeerplaatsen fietsen
Voor het fietsparkeren moeten er 56 parkeerplaatsen gemaakt worden om aan de gewenste capaciteit te voldoen. In de optie C (zie paragraaf 4.2) zijn er 80 fietsparkeerplaatsen opgenomen, waarmee de parkeercapaciteit ruimschoots behaald wordt.

3.2 Planologie

3.2.1 Bomeninventarisatie

Er is een inventarisatie en boomveiligheidscontrole uitgevoerd (zie Bijlage E) door de firma Pius Floris, met als doel de soorten bomen en kwaliteit hiervan in kaart te brengen. Hierin is tevens de veiligheid van de bomen geïnventariseerd, met als resultaat maatregelen voor het verbeteren van het onderhoud. Het algemene beeld van het bomenbestand is redelijk tot goed, gezien de conditie en de toekomstverwachting van de bomen. Het onderhoudsbeeld van de bomen is over het algemeen als regulier beoordeeld. Om het onderhoudsbeeld op aanvaardbaar niveau te krijgen is vooral snoei van dood hout en gerichte snoei geadviseerd.

Voor de herinrichting van sportpark Overbeek is bij alle uitgewerkte opties het oostelijk gelegen voetbalveld 90 graden gedraaid. Hierdoor kan het overgrote deel van de houtwal nr. 101 niet behouden blijven, zie onderstaande Figuur 3. In de Bijlage E is de volledige bomeninventarisatie toegevoegd. Hierin zijn de houtwallen groen gearceerd.

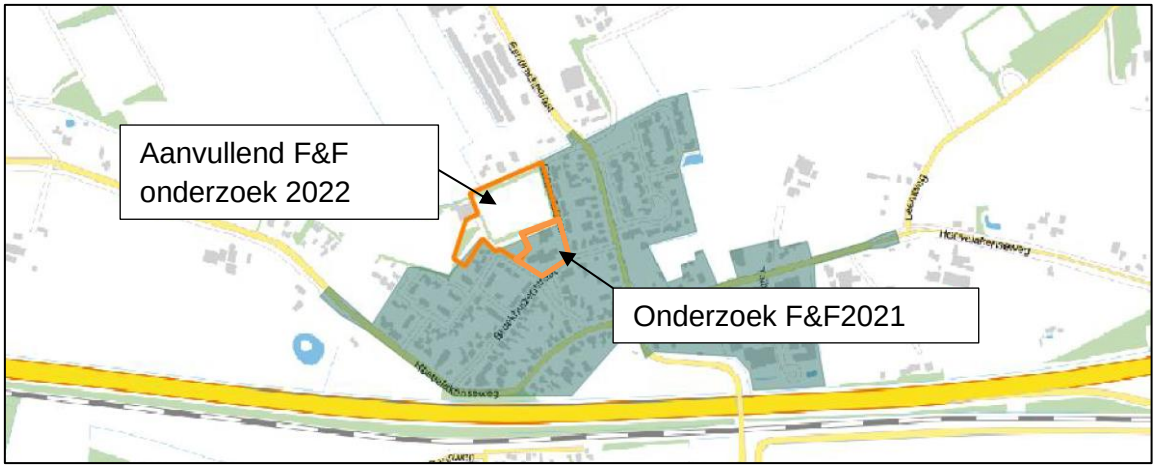


Figuur 3 luchtfoto met de houtwallen en individuele bomen

Individuele bomen: 72 (van de 76): redelijke tot goede conditie
Houtwal nr. 100: 72 bomen
Houtwal nr. 101: 27 bomen

Reactie stedenbouw/ landschap
Er is aangegeven dat men moeite heeft met het voorgestelde plan vanwege het aantasten van met name de groenstructuur (houtwal 101).

Kappen van de houtwallen en bosschages die buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' vallen, zijn (deels) melding- en compensatie plichtig. Wanneer compensatie niet op dezelfde locatie mogelijk is, is een ontheffing vereist.



Figuur 4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de "bebouwde kom Wnb houtopstandenkaart" (groene arcering)

3.2.2 Compensatieplan

In het plangebied moeten diverse bomen voorafgaand aan de herontwikkeling gerooid worden. In het projectgebied zijn er beperkte mogelijkheden voor compensatie van de bomen. Het is wel mogelijk om een aantal bomen te verplanten binnen het projectgebied.

Individuele bomen:	5 bomen en heesters zijn nabij het huidige parkeerterrein te verplaatsen
Houtwal nr. 100:	blijft in geheel behouden m.u.v. lage toekomstverwachting <5 jaar
Houtwal nr. 101:	23 bomen en heesters kunnen worden verplant

Voor het compenseren en het vergroenen maken de initiatiefnemers een plan in samenwerking in afstemming met de buurt en afstemming gemeente.

3.2.3 Flora en Fauna

Het bureau EONW heeft ecologische onderzoeken uitgevoerd (zie Bijlage F). In 2021 is het plangebied rondom de school De Zaaier en de gymzaal Sandersstraat onderzocht. Begin december 2022 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het plangebied zoals weergegeven in Figuur 4 in paragraaf 3.2.1. De begrenzing van dit onderzoek is in het oranje weergegeven.

Uit het onderzoek uit 2021 voor de school en gymzaal blijkt dat de gebouwen zeer geschikt zijn voor diverse vleermuizen. De bomenrij achter de gymzaal maakt deel uit van een langere aaneengesloten bomenrij, waarmee ook de aanwezigheid van essentiële vliegroutes net buiten het plangebied niet is uitgesloten.

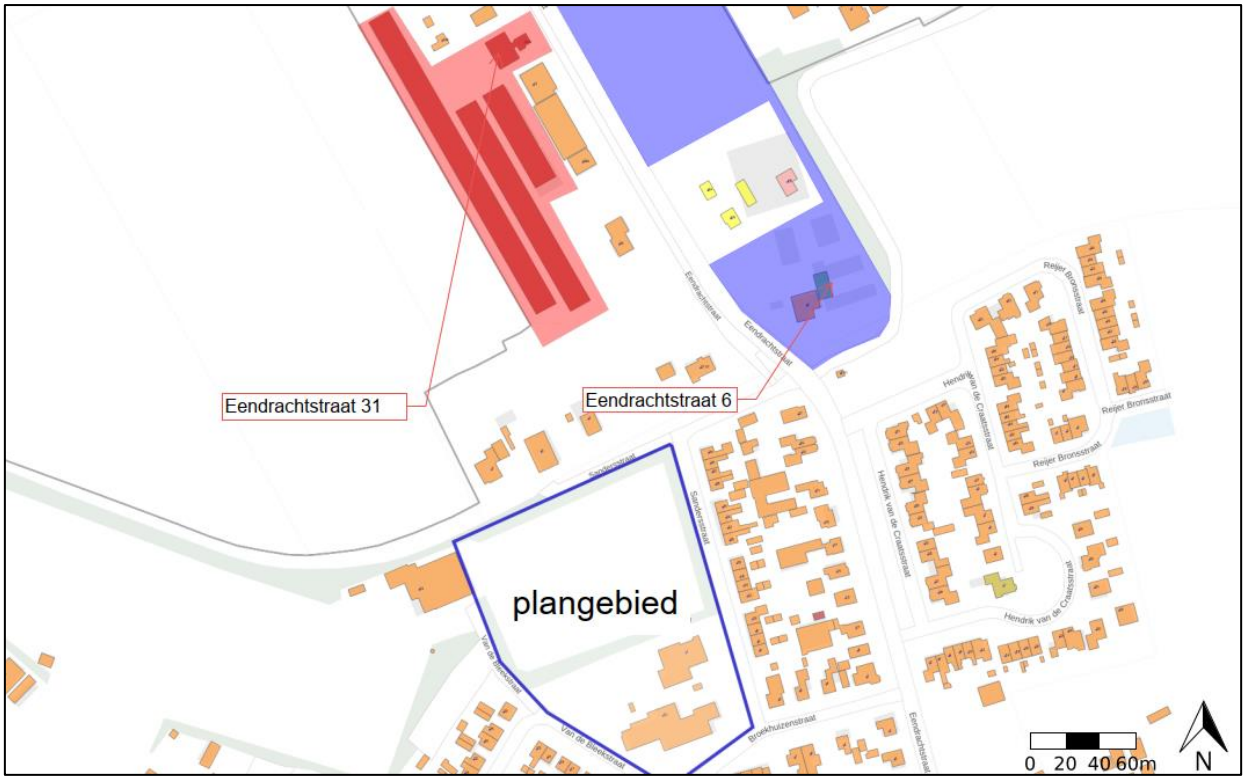
Uit het aanvullende onderzoek uit 2022 blijkt dat er voor het in stand houden van het leefgebied van de huismus mogelijk enkele beschermingsmaatregelen in de vorm van de aanplant van struiken nodig zijn.

Conclusies en vervolgstappen:
- Een aanvullend onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen en kleine marterachtigen, en in een vroegtijdig stadium maatregelen nemen, is nodig. Dit is onder andere noodzakelijk voor het slopen van de NET-traforuimte, school en gymzaal en kleedruimte en het kappen van boomnummer 58.
- Afstemming met de provincie m.b.t. de mogelijkheden en beperkingen in het kader van de bescherming houtopstanden.
- Stikstofberekening opstellen.

3.2.4 Hinder- en geurzones

In het plangebied zijn twee veehouderijen gevestigd. Bij de ontwikkeling van de plannen de wijk De Eendracht komt de milieuvergunning voor de Eendrachtstraat 31 te vervallen. In de Figuur 5 zijn de twee bedrijven weergegeven met de milieuvergunning.

- De procedure voor de functieverandering van agrarische bedrijf op het perceel Eendrachtstraat 6 naar woningen is onherroepelijk, de bebouwing is gesloopt en de nieuwe woningen zijn ze al aan het bouwen of deze zijn al gebouwd. Met dit perceel hoeft geen rekening gehouden te worden.
- De procedure voor het beëindigen van het agrarische bedrijf op het perceel Eendrachtstraat 31 is nog niet onherroepelijk. De vaststelling van deze procedure staat gepland voor 13 december 2023. Als de gemeenteraad met het plan instemt en het wordt onherroepelijk, dan kan het agrarische bedrijf niet meer als zodanig gebruikt worden. De sloop van de opstallen staat dan voor de periode februari/maart 2024 in de planning.



Figuur 5 kaart plangebied met hinder- en geurzones

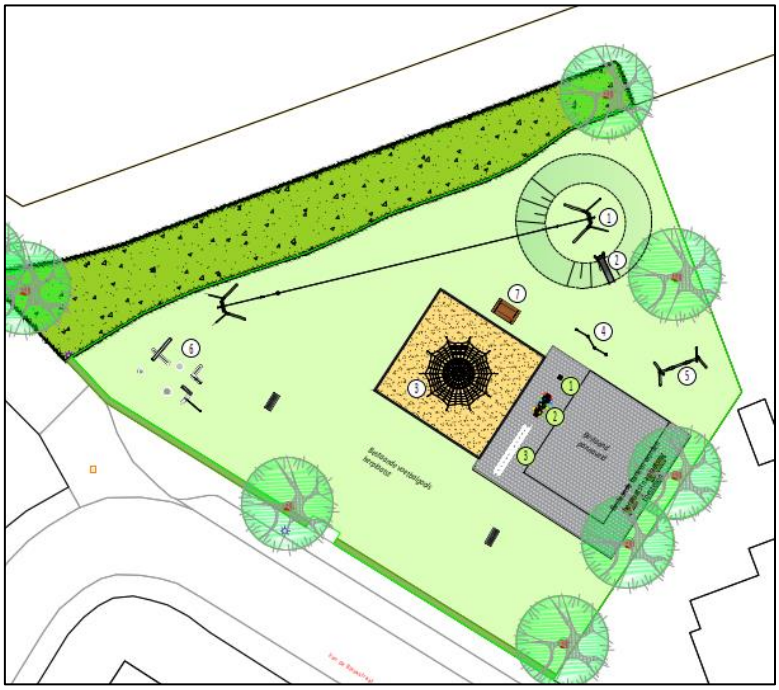
3.2.5 Geluid en licht

Geluid en licht zijn aandachtspunten voor de herinrichting van het plangebied. Hiervoor heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het document Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld met daarin een richtafstandenlijst. Een richtafstand is de afstand die gehanteerd moet worden, tussen de grens van het gebied waar bedrijven zijn toegestaan en de verste positie van de gevel van een huis, zoals bepaald door het bestemmingsplan of door bouwen zonder vergunning. De richtafstanden gelden voor zowel de sporthal als het voetbalveld.

- De richtafstand is 50 meter, maar dit kan worden teruggebracht tot 30 meter tot de gevels van de bestaande woningen aan de Sandersstraat en Van de Bleekstraat. Naar de woningen aan Sandersstraat wordt de minimale afstand van 30 meter gebruikt, voor de overzijde van de Hoevelakensebeek is deze afstand ca. 28 meter.
- De afstand van het voetbalveld 2 tot de woningen aan de Sandersstraat is 21 tot 31 meter.
- De afstand van het kleedgebouw tot de woningen nr. 7 Sandersstraat is ongeveer 43 meter
- Een geluids- en lichtonderzoek moet worden uitgevoerd.

3.2.6 Spelen

In de huidige situatie is ten zuiden van het plangebied een openbaar speelterrein gesitueerd die niet behouden kan blijven op de huidige locatie. Dit komt doordat het voetbalveld gedraaid moet worden in alle uitgewerkte opties (zie paragraaf 4.2), waarbij het gebied van het speelterrein wordt overlapt. Het speelterrein komt op een nieuwe locatie in het plangebied terug met gelijke afmetingen.



Figuur 6 tekening huidige speelterrein

3.2.7 Waterberging

Bij nieuwbouw is de bergingseis 60 mm waterberging per m^2 verhard oppervlak. Hier valt de bebouwing onder, maar ook de bestrating. Halfverharding of waterpasserende verharding zijn verhardingen die regenwater laten infiltreren. Waterdoorlatende en waterpasserende verharding worden samen ook wel infiltrerende verhardingen genoemd. Voor het gebouw kan bijvoorbeeld een groen dak worden toegepast. Dit is een dak begroeid met planten, kruiden of grassen. Bij toepassing van bijvoorbeeld halfverharding en/of een groendak hoeft er geen (extra) waterberging aangelegd te worden. Zie de website van de gemeente Barneveld.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt - voor maatschappelijk vastgoed van de gemeente Barneveld - dat de bergingseis van toepassing is op alle verharde oppervlakte. Het geldt daarmee niet voor alleen de toename van de verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie.

Doordat het plangebied dicht bij de beek ligt moet de invloed van de herinrichting van het plangebied op de beek nader onderzocht worden. Afstemming met het waterschap Vallei en Veluwe maakt daar onderdeel van uit.

3.2.8 Riolering

In de huidige situatie is er een gemengd riool aanwezig waar afvalwater en regenwater in één riool bij elkaar komen, dit is een rond de 160 mm vrijvervalriool (riool onder een helling). In de toekomst is het doel om heel Terschuur te voorzien van een gescheiden rioolstelsel en waar

mogelijk het hemelwater afkoppelen, bergen en infiltreren op eigen terrein. Voor de nieuwbouw van de sporthal is het uitgangspunt dat hemelwater wordt afgekoppeld. In Figuur 7 is het huidige vrijverval gemengd riool weergegeven met de paarse/ rode lijn.



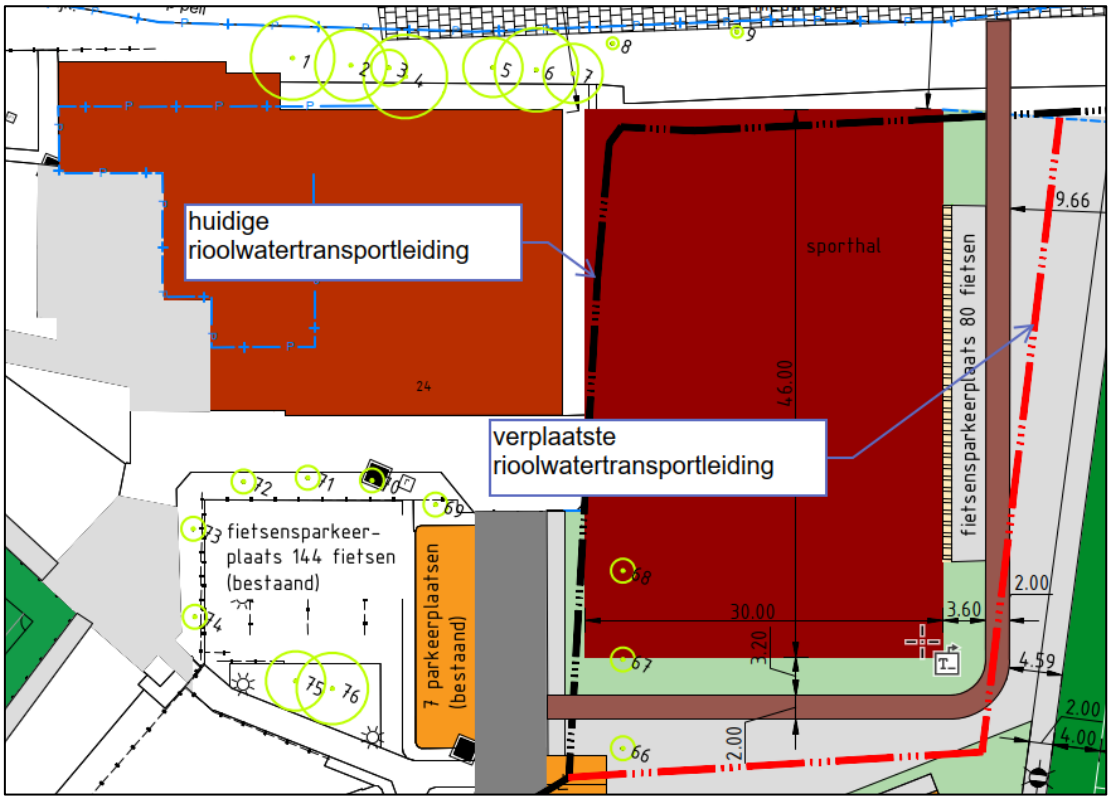
Figuur 7 kaart rioolstelsel huidige situatie

3.2.9 Rioolwatertransportleiding

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft een rioolwatertransportleiding op het terrein van sportpark Overbeek liggen, vlak bij de kleedkamers. Deze leiding is al sinds 1977 in gebruik. De vervanging is voorlopig gepland voor 2051. Verderop in het transportleidingtraject moet er vanwege werkzaamheden aan knooppunt Hoevelaken en aanpassingen A1 ook iets gebeuren met de leiding. Dit gebeurt echter naar verwachting pas rond het jaar 2027 of 2028. Het waterschap geeft aan dat er nog veel onduidelijkheden zijn voor het transportleidingtraject, waardoor ze de voorkeur aangeven om de verlegging zo minimaal mogelijk te houden. Het verplaatsen van een deel van de leiding is vooruitlopend op de geplande vervanging van het hele traject noodzakelijk om de sporthal tegen het bestaande kleedgebouw te bouwen.

In de variantenstudie (paragraaf 4.2) is de sporthal aan de rechterzijde van de kleedkamers gepositioneerd. Hierdoor moet de huidige riooltransportleiding verplaatst worden. In het voorgestelde tracé gaat het om een afstand van ongeveer 125 meter, zie Figuur 8. Hierbij is uitgegaan van:

- Leveren en leggen transportleiding rond 200, 125 meter in open sleufmethode;
- Verwijderen oude transportleiding rond 200, 125 meter;
- Aansluiten nieuwe leiding op de oude;
- Toepassen van bronnering;
- Herstelwerkzaamheden verhardingen.

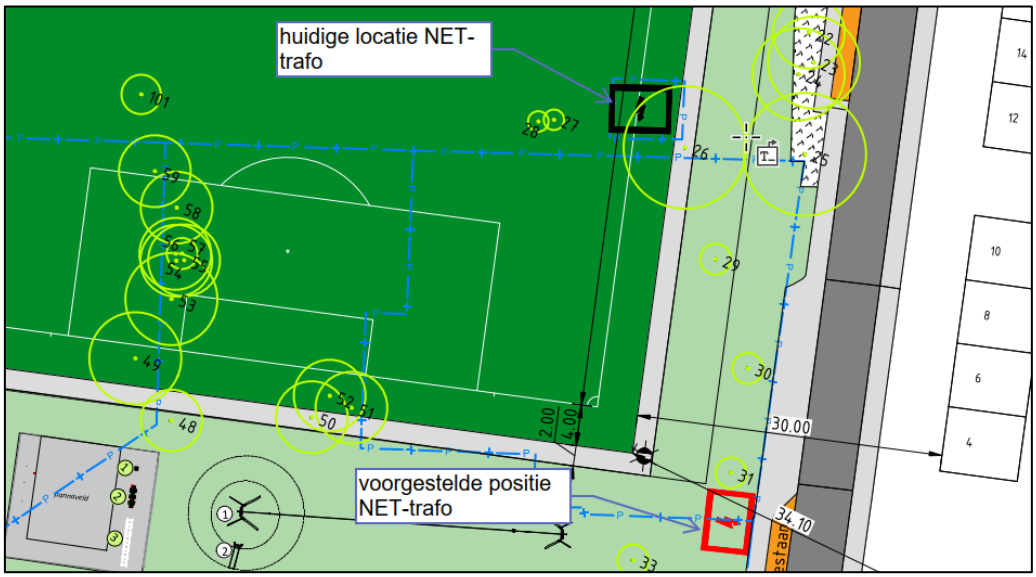


Figuur 8 kaart met bestaande en alternatieve tracés voor de rioolwatertransportleiding

3.2.10 NET-traforuimte

In Figuur 9 is in de huidige locatie en de mogelijke locatie een NET-traforuimte van Liander weergegeven. Dit gebouw staat in alle onderzochte varianten in de weg en zal verplaatst moeten worden. Hiervoor is een indicatief bedrag aangegeven, welke is opgenomen in de investeringsbegroting zoals terug te vinden is in Tabel 2 (zie paragraaf 6.1.4).

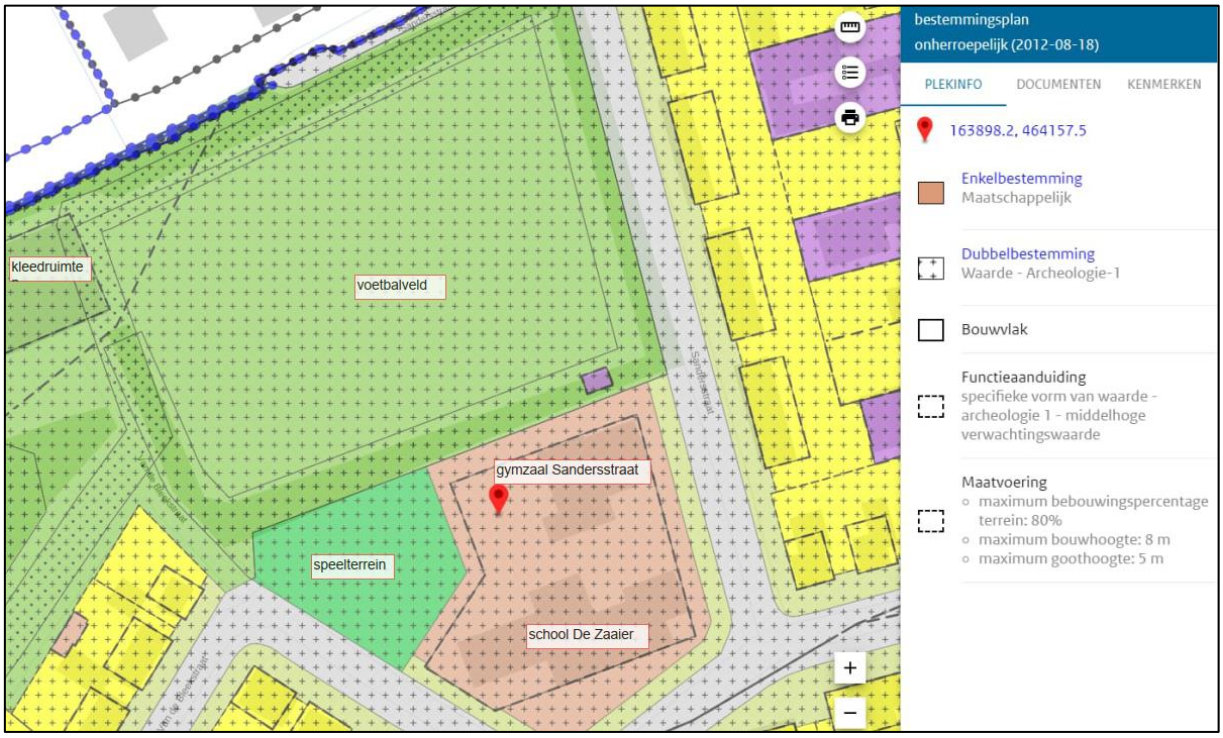
Om een sporthal aan het kleedgebouw te realiseren moet het oostelijk gelegen voetbalveld 90 graden gedraaid worden, waardoor de NET-traforuimte van Liander verplaatst moet worden en de houtwal 101 (zie bomeninventarisatie) grotendeels verwijderd moet worden.



Figuur 9 locatie NET-traforuimte bestaand en toekomstig

3.2.11 Bestemmingsplan

In de onderstaande kaart is het huidige bestemmingsplan weergegeven. Hierop is te zien dat het gehele sportpark de bestemming sport heeft, de school De Zaaier en de gymzaal Sandersstraat een bestemming maatschappelijk hebben en het speelterrein de bestemming groen.



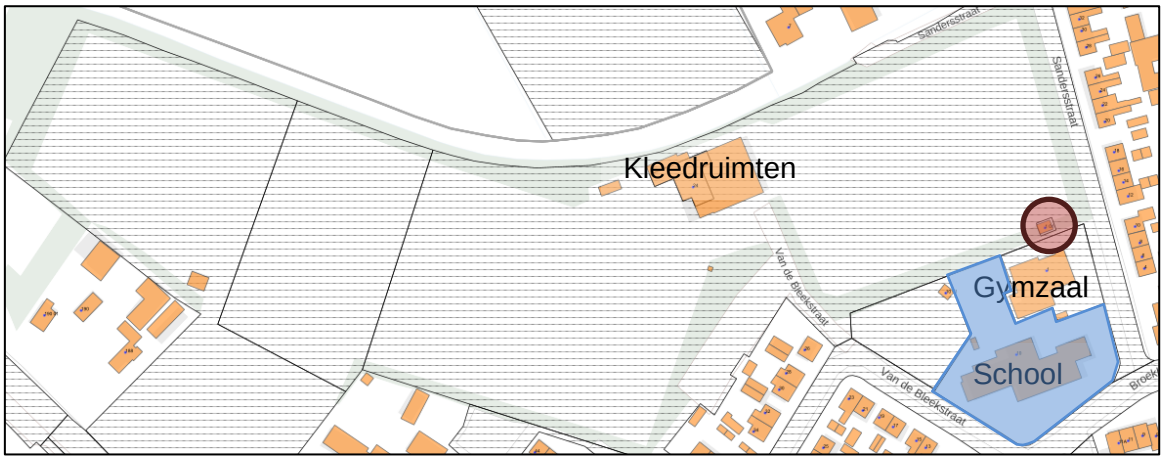
Figuur 10 bestemmingsplankaart (ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.12 Archeologie

Alle percelen binnen het plangebied hebben de dubbelwaarde archeologie (zie Figuur 10), wat betekent dat eventueel een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Uit de praktijk blijkt dat dit vaak niet aan de orde is bij scholen en gymzalen die al langere tijd bestaan, omdat de grond geroerd is. Geroerde grond is grond die is afgegraven en vervoerd. Er moet een archeologisch advies uitgebracht worden.

3.2.13 Eigendom

In Figuur 11 is het eigendom van de gemeente Barneveld gearceerd weergegeven. Het terrein van de school De Zaaier (blauw gearceerd) komt na overdracht in eigendom van de gemeente Barneveld (economisch eigendom). Het terrein van de NET-traforuimte is in eigendom van Liander, deze is met een rode cirkel weergegeven in de kaart. Voor de NET-traforuimte zal een nieuw perceel uitgeruild moeten worden ten behoeve van de nieuwe locatie binnen het plangebied.



Figuur 11 plankaart eigendom percelen

4 Sporthal

4.1 Gymzaal of sporthal

4.1.1 Gymzaal

Voor de capaciteit voor bewegingsonderwijs voor de scholen De Zaaier en Het Anker volstaat een enkele gymzaal. Een enkele gymzaal heeft een minimale vrije hoogte van 5,5 meter en een vloeroppervlakte van 14 x 22 meter, volgens de norm van Koninklijke Vereniging voor Lichamelijk Opvoeding (KVLO). Een verlagingsconstructie voor het veilig zwaaien met touwen en ringen is niet nodig met een vrije hoogte van 5,5 meter. Veelal wordt er overigens gekozen voor 7 meter vrije hoogte omdat de gymzaal dan breder inzetbaar is.

Er zijn twee opties mogelijk voor het vervangen van de gymzaal:
1. Gymzaal vervangen op de huidige locatie;
2. Gymzaal vervangen op de huidige locatie van basisschool De Zaaier.

Voordelen:
- Geen ruimtelijke wijzigingen nodig waaronder verplaatsen rioolwatertransportleiding, verwijdering houtwal, verlegging voetbalveld, verplaatsen trafo, verplaatsen speelvoorziening.

Nadelen:
- Parkeercapaciteit blijft onvoldoende;
- Bij optie 1 is tijdelijk busvervoer noodzakelijk voor bewegingsonderwijs tijdens de bouw.

4.1.2 Sporthal

Een sporthal bestaat uit twee of drie zaaldelen en heeft een minimale zaaloppervlakte van 22 x 44 meter en een vrije hoogte van 7 meter.

Voordelen:
- Het lokale aanbod van binnensport wordt bevorderd;
- De sporthal kan worden ingezet bij slecht weer voor korfbal en zaalvoetbal;
- Minder verkeersbewegingen naar de Veluwehal of naar Hoevelaken door de sportverenigingen;
- Door de grotere hoogte van een sporthal en door de afmetingen geeft het een gebruiker de mogelijkheid om competities te spelen;
- Met de bouw van de sporthal naast het kleedgebouw hoeft er geen nieuwe kleedruimte gerealiseerd te worden. De investeringslasten voor de bouw van de hal zijn hierdoor lager;
- Flexibeler in te zetten door het opdelen van de sporthal in 2 of 3 delen.

Nadelen:
- Voor bewegingsonderwijs zijn verlagingsconstructies nodig voor het veilig zwaaien met touwen en ringen;
- Minder bruikbare vaste wanden dan bij een gymzaal voor bewegingsonderwijs;
- Busvervoer noodzakelijk voor het bewegingsonderwijs gedurende de realisatie.

4.2 Variantenstudie

Er zijn een aantal varianten voorgelegd door de initiatiefnemers aan de achterban van Sportclub Terschuur. In Figuur 12 zijn de 4 opties beschreven, waarbij een sporthal gekoppeld is aan de bestaande douche- en kleedruimten. In alle varianten wordt het voetbalveld 2 aan de oostzijde gedraaid ten opzichte van de huidige situatie. In Figuur 13 (zie paragraaf 4.2.1) is optie B met in de huidige situatie geprojecteerd.

Optie A In deze optie wordt een sporthal voor (zuidoosten) de kleed- en doucheruimten gebouwd. Ten noorden en zuiden van de sporthal komen de twee korfbalvelden.



Optie B De sporthal wordt geheel voor zowel de kantine als voor de douche- en kleedkamers gebouwd. Aan de rechterzijde worden de korfbalvelden en het voetbalveld gepositioneerd.



Optie C Hierbij wordt een sporthal aan de rechterzijde (oostzijde) van de bestaande kleed- en doucheruimten gebouwd. De twee korfbalvelden blijven op de huidige locatie en worden buiten beschouwing gelaten.



Optie D In optie 4 is de sporthal op eenzelfde positie als optie 3 gerealiseerd, met de twee korfbalvelden ten noorden van het voetbalveld.

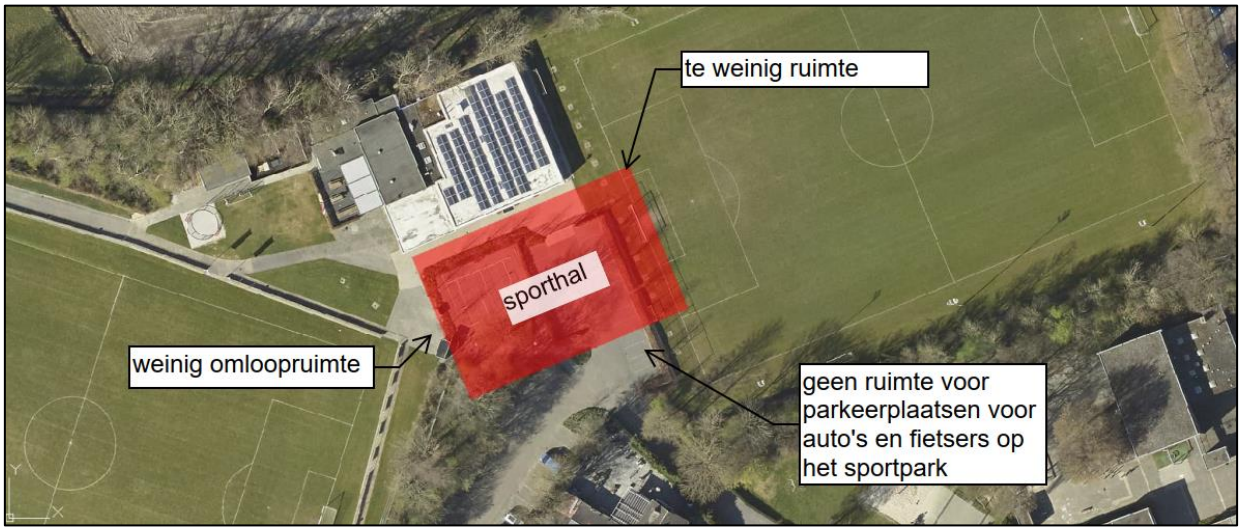


Figuur 12 schetsen optie A, B, C en D

De voorkeur gaat uit naar optie C, waarbij de korfbalvelden buiten beschouwing zijn gelaten. Door het weglaten van de korfbalvelden is de sporthal, het voetbalveld, de vergrootte parkeercapaciteit en het speelterrein in te passen in het plangebied. De overige varianten worden niet verder uitgewerkt in dit document. In Bijlage G zijn de reacties van de Terschuurse Boys en van KV Revival op de variantenstudie terug te vinden.

4.2.1 Sporthal voor kantine en kleedgebouw

In onderstaande variant is de sporthal voor de kantine en voor het kleedgebouw geplaatst en het oostelijke voetbalveld is horizontaal gepositioneerd, zoals in de huidige situatie. Ook wanneer de korfbalvelden in deze variant buiten beschouwing worden gelaten blijkt deze variant niet inpasbaar.



Figuur 13 luchtfoto Optie B met een horizontaal voetbalveld

4.3 Optie C

Optie C is verder uitgewerkt door de firma Van Middelkoop, zie hiervoor Figuur 14 en de volledige uitwerking is in Bijlage H opgenomen. Naast deze optie is er een alternatieve optie C-B onder Bijlage I opgenomen, waar het aantal parkeerplaatsen is verhoogd van 91 tot 95 stuks. Hierbij moet worden opgemerkt dat bochtstralen nog niet goed zijn verwerkt.

In optie C is het volgende opgenomen:

- Bouw van sporthal met verbinding naar bestaande kleedkamers;
  Deze verbindingsgang aan de noordzijde met de sporthal, deze kan bij uitwerking ook aan de zuidzijde worden gepositioneerd;
- Rotatie van voetbalveld en aanleg van natuurgras;
- Richtafstanden: de richtafstand van de sporthal is ca. 27 meter ten opzichte van de zijgevel van een woning in de nieuwe wijk De Eendracht. De richtafstand van de sporthal tot de woning nr. 7 is ca. 29 meter. De richtafstand tot de bestaande woningen aan de Sandersstraat en de Van de Bleekstraat is 30 meter.
- Aanleg van omliggend terrein met (fiets)parkeerplaatsen.
  De capaciteit voor het parkeren van fietsen wordt met 80 stuks uitgebreid ten oosten van de sporthal, waarmee een totaal van 224 parkeerplaatsen te realiseren is.
  In het ontwerp zijn extra parkeerplaatsen opgenomen, zodat er in totaal 91 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Met een geoptimaliseerd, maar nog nader uit te werken ontwerp optie B-C, kunnen er 95 worden gerealiseerd.
- Ruimte voor het openbaar spelen is ten zuiden van het voetbalveld ingepast.
- Slopen van de bestaande gymzaal en schoolgebouw. Om het voetbalveld te kunnen draaien moet de gymzaal Sandersstraat gesloopt worden. Het schoolgebouw moet gesloopt worden om het verplaatsen van het speelveld mogelijk te maken.
  - Gymvervoer

    - Door het slopen van gymzaal Sandersstraat zal het basisonderwijs tijdens de bouw van de sporthal in een andere accommodatie gymmen.
- Verplaatsen van een NET-traforuimte van Liander;
  In het plangebied is ruimte gereserveerd ten zuiden van het voetbalveld voor een NET-traforuimte, bereikbaar vanaf de Sandersstraat.
- Verplaatsen van een riooltransportleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe;
  Een mogelijk tracé voor het omleggen van de leiding is opgenomen, zodat deze in de toekomst bereikbaar is.
- In de uitwerking zijn de bestaande bomen en de bestaande houtwal weergegeven. De terreininrichting wordt hier, zoveel als mogelijk, op aangepast.



Figuur 14 Herinrichting sportpark Optie C

4.3.1 Parkeercapaciteit Optie C-B

In deze optie C-B is de parkeercapaciteit op eigen terrein verhoogd naar 66 parkeerplaatsen, waarmee het totaal uitkomt op 95. In de onderstaande uitsnede zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Deze moet verder worden uitgewerkt, in verband met bochtstralen en het behouden van bomen.



Figuur 15 uitsnede optie C-B met extra parkeerplaatsen

4.4 Ontwerp sporthal

De initiatiefnemers hebben een schetsontwerp voor een sporthal naast het kleedgebouw gemaakt. Hierbij is een halgrootte met buitenwerkse afmetingen van 1.200 m² BVO [1] aangehouden, dit resulteert in ongeveer 1.158 m² FNO[2]. Uitgangspunt is de sporthal vrij houden van de bestaande bebouwing en deze te koppelen met een gangzone met het kleedgebouw. De kosten voor deze verbinding met de kleedkamers zijn opgenomen in de kostenraming. In het ontwerp is een gangzone van ongeveer 45 m² BVO nodig.

In het ontwerp van de sporthal is ca. 200 m² FNO extra opgenomen voor de berging scholen, schoonmaakberging, technische ruimte en de docentenruimte. Ook is er ruimte voor een tribune.

[1] BVO = Bruto Vloeroppervlak is de totale oppervlakte van het gebouw, inclusief alle ruimtes, ongeacht of ze functioneel zijn of niet

[2] FNO = Functioneel Nuttig oppervlakte verwijst naar de daadwerkelijk bruikbare oppervlakte van een gebouw. FNO sluit ruimtes uit die geen directe functionele waarde hebben, zoals gangen, trappenhuizen, technische ruimtes, enz.

In Bijlage J zijn de tekeningen opgenomen. Hieronder is de impressie te zien, gemaakt door de initiatiefnemers.



Figuur 16 Impressie ontwerp sporthal



Figuur 17 Impressie ontwerp sporthal

4.5 Programma van eisen

Gemeente Barneveld heeft de standaard eisen voor onder andere binnensportvoorzieningen vastgelegd in het document “De Eerste Steen”. Het structuurontwerp en de kostenraming van de initiatiefnemers is hieraan getoetst. Hieronder zijn enkele aandachtpunten en uitgangspunten omschreven naar aanleiding van het schetsontwerp.

- De bestaande kleed- en douchevoorzieningen voldoen momenteel aan de gestelde eisen voor buitensport. Met eenvoudige aanpassingen kunnen de kleed- en doucheruimten gekoppeld worden met de sporthal door middel van een overdekte gangzone. Dit is echter geen schonevoetenzone, waardoor een sporthal eerder vervuild wordt.
- De sporthal wordt ingezet voor sport gerelateerde evenementen. Voor niet-sport gerelateerde evenementen worden strengere eisen gesteld voor o.a. milieuzonering, opbouw van wanden en daken voor externe geluidwering en interne akoestiek.
- Het structuurontwerp is niet volledig uitgewerkt, er is voldoende rekening gehouden voor nadere uitwerking en inpassing van de eisen uit “De Eerste Steen”.
- In de kostenraming is voldoende rekening gehouden met een goede en veilige afwerking ten behoeve van sport- en bewegingsonderwijs. Een minimale basistemperatuur van 18-19 graden moet gewaarborgd blijven door de lucht-/ Cv-installatie.
- Buiteninstallaties uit het zicht opnemen in het ontwerp.

4.6 Programma van Ruimten

In onderstaande
, is aangegeven van welke ruimten dubbel gebruik gemaakt kan worden. Deze zijn aangeduid met ‘bestaand’, circa 159 m² BVO. Voor de technische ruimte is slechts 15 m² opgenomen, omdat centrale bereiding van warm tapwater en verwarming van hogere temperaturen voor de sporthal niet nodig zijn.

		bestaand / n.v.t.	per ruimte FNO	totaal
1	Entree	bestaand	20	-
2	Garderobe (5 jas/m²)	bestaand	10	-
3	Beheerderruimte	bestaand	12	-
4	Werkkast	1	6	6
5	Openbare toiletten (dames)	bestaand	10	-
6	Openbare toiletten (heren)	bestaand	10	-
7	Minder validen toilet	bestaand	5	-
				-
8	Sportvloer (24*44) >> in plan 24,4x45,4	1	1.108	1.108
9	Was- kleedruimten	bestaand	80	-
10	EHBO / massageruimte	1	12	12
11	Scheidsr. /docentenruimte	1	12	12
12	Toestelberging	1	50	50
13	Technische ruimte	1	15	15
14	Nader in te vullen ruimte (tribune, tochtsluis etc)	1	150	150
15	Ontmoetingsruimte	n.v.t.		-
	(incl. ruimte voor keuken en berging)	n.v.t.		-
				-
	subtotaal			1.353
a	gangruimte (5%)			68
b	Constructie (10%)			135
	Totaal bruto vloer oppervlakte			**1.556**

Tabel 1 Programma van Ruimten

4.6.1 Was- en kleedruimten

In de Tabel 1 is 2 x 40 m² = 80 m² opgenomen voor een was- en kleedruimten zoals benoemd als standaard in “De Eerste Steen” en dit is nodig voor een enkel zaaldeel. In het bestaande gebouw zijn tien was- en kleedruimten aanwezig van ongeveer 29 m² per stuk. Voor bewegingsonderwijs zijn twee kleedruimten, elk van 29 m², hoogstwaarschijnlijk voldoende.

Voor een sporthal met drie zaaldelen zou normaliter 6 x 40 m² aan was- en kleedruimten nodig zijn, een totaal van 240 m² FNO. In dit bestaande douche- en kleedgebouw zijn meer m² aanwezig verdeeld over 10 douche- en kleedkamers, in totaal 294 m² FNO.

5 Exploitatie Huisvesting

5.1 Bezetting

Voor de bezetting van de sporthal hebben de initiatiefnemers een uitgewerkt bezettingsschema gemaakt, onderverdeeld in onderwijs, verenigingen en bedrijven. De huidige bezetting in de gymzaal Sandersstraat, in de Veluwehal en dorpshuis De Belleman zijn opgenomen. Daarnaast is er een inschatting met onderbouwing gemaakt van de uitbreiding van het aantal uren per gebruiker.

In bijlage K is een overzicht te vinden met daarin een raming van de opbrengsten uit verhuur van de sporthal. Door een sporthal te bouwen verwachten de initiatiefnemers een toename van 42% extra sport en beweging. Het gebruik van de huidige gymzaal Sandersstraat wordt opgenomen in het gebruik van de Sporthal.

De trainingen en wedstrijden van korfbalvereniging Revival verplaatsen van de Veluwehal naar deze nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat extra ruimte in de Veluwehal. Bewegingsonderwijs.

De gemeente is verplicht om primaire onderwijsinstellingen te voorzien in goede bewegingsonderwijshuisvesting binnen wettelijke afstanden (750 meter richtafstand).

Voor bewegingsonderwijs is een gymzaal nodig. De loopafstand vanaf het nieuwe Kindcentrum TerBroek in de wijk de Eendracht tot de sporthal is ca. 370 meter. Wanneer een gymzaal wordt gerealiseerd op de huidige locatie van de school De Zaaier, dan is de loopafstand ca. 480 meter. In beide situaties voldoet de loopafstand ruimschoots.

5.1.1 Verenigingen

Er is een inschatting gemaakt door de initiatiefnemers welke verenigingen in de toekomst gebruik kunnen maken van de sporthal. De tafeltennisvereniging TTC zal verplaatsen van het dorpshuis De Belleman naar de nieuwe sporthal. Hierdoor ontstaat extra ruimte bij de Belleman.

- KV Revival trainingen en wedstrijden
- Terschuurse Boys wintertraining en zaalvoetbalcompetitie
- Gymvereniging D.O.B.
- D.O.B.-zaalvoetbal 45+
- Volleybal bedrijfscompetitie
- Tafeltennis TTC De Belleman
- Seniorenactiviteit Be Active
- Sport BSO
- Losse verhuur particulier
- Volleybal recreanten
- Tennis

5.1.2 Bedrijven

Voor bedrijven is eveneens een inventarisatie gemaakt hoeveel gebruik er gemaakt kan worden van de sporthal.

- Groepsfysio
- Sport gerelateerde evenementen

5.2 Beheervormen

De gymzalen, sportzalen en sporthallen worden door Optisport geëxploiteerd in de gemeente Barneveld. Bij het realiseren van nieuwe voorzieningen worden zij gevraagd om hiervoor een aanbieding te maken. Voor dit onderzoek is dat ook aan hen gevraagd. De initiatiefnemers hebben dit ook gedaan. Wanneer ervoor wordt gekozen dat de initiatiefnemers de sporthal gaan exploiteren moet nagegaan worden welke gevolgen dit heeft voor Optisport binnen de gemeente Barneveld (zie paragraaf 5.1).

Er zijn een aantal beheersvormen mogelijk:

- Optisport
- Op te richten stichting
- Sportclub Terschuur

Na het onderzoek door de initiatiefnemers naar de gevolgen rondom de BTW belaste of onbelaste verhuur gaat de voorkeur uit van de initiatiefnemers om de exploitatie van de sporthal onder de Sportclub Terschuur onder te brengen. Een intentieverklaring (volgt in de verder uitwerking van de rapportage) (zie Bijlage L), voor het exploiteren en beheren van de sporthal door sportclub Terschuur, is toegevoegd aan dit onderzoek. De initiatiefnemers verwachten lagere schoonmaakkosten, omdat het meest arbeidsintensieve deel bestaat uit het schoonmaken van douche- en kleedruimten. Daarnaast verwachten ze door middel van sponsoring en inzet van vrijwilligers een forse besparing te behalen. Het exploiteren van de sporthal door sportclub Terschuur heeft als voordeel dat er één exploitant en aanspreekpunt op het gehele sportpark is. Er zijn al meerdere sportlocaties in de gemeente Barneveld die lokaal worden geëxploiteerd, waarbij de gebruikers hun weg weten te vinden. De gevolgen voor de afname in de bezetting van de Veluwehal vraagt nog nadere afstemming maar deze lijkt beperkt en biedt ook weer kansen voor andere gebruikers in de Veluwehal.

6 Financiën

6.1 Investeringsraming

6.1.1 Grondgebonden kosten

Voor het onderzoek wordt rekening gehouden met de volgende kosten:

- Bouw van sporthal met verbinding naar bestaande kleedkamers, inclusief de vaste inrichting, verduurzaming van het bestaande vastgoed, natuur inclusief bouwen en waterberging;
- Verplaatsen/aanleg van natuurgras voetbalveld, met lichtmasten, drainage en verhardingen;
- Sloopkosten van de bestaande gymzaal en schoolgebouw;
- Sloopkosten en verplaatsen van een NET-traforuimte van Liander;
- Omleggen van een riooltransportleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe;
- Aanleg van omliggend terrein met parkeerplaatsen en het vergroten van de parkeerplaatsen voor fietsers en het aanpassen van de infrastructuur;
- Verwijderen van groen, een groencompensatieplan en waterberging.

6.1.2 Niet grondgebonden kosten

Busvervoer tijdens de bouw is opgenomen in de kostenraming. Deze kosten zijn nodig wanneer er tijdelijk geen gymzaal is in Terschuur en leerlingen van en naar een sportzaal of sporthal in de gemeente Barneveld vervoerd moeten worden.

6.1.3 Niet meegenomen kosten en werkzaamheden

De kosten voor de verharding van het schouwpad langs de Hoevelakensebeek voor de verbinding met de Sandersstraat en de brug voor voetgangers en fietsers is niet meegenomen in het plan. Deze maken onderdeel uit van de Wijk de Eendracht.

Aandachtspunt: afstemmen met Waterschap Vallei en Veluwe over het inzetten van het schouwpad.

6.1.4 Investeringsraming herontwikkeling sportpark

De initiatiefnemers hebben een investeringsraming voor de bouwkosten opgesteld in combinatie met een structuurontwerp. Deze is in samenspraak bijgesteld naar een marktconforme investeringsraming, waarbij geen rekening is gehouden met zelfredzaamheid en sponsoring.
In Bijlage N is de vergelijking tussen de investeringsramingen met het beschikbare krediet opgenomen. Door het project door de initiatiefnemers uit te laten voeren denken ze een groot voordeel te behalen voor de bouw van de sporthal. Ten opzichte van een vrijstaande sporthal[3] kan een veel groter voordeel behaald worden door de combinatie met de bestaande douche- en kleedkamers, entree en overige centrale ruimten die bij die bij een losstaande sporthal wel gerealiseerd moeten worden.

[3] Voor een kostenindicatie van een vrijstaande sporthal is een sporthal met het afwerkingsniveau basis toegepast met als prijspeil 1 oktober 2023.

Daarnaast hebben de initiatiefnemers toegezegd te zoeken naar verdere besparing en inzet vrijwilligers om zowel de investerings- als exploitatiekosten verder te drukken. Dit is onderdeel van de laatste fase in dit haalbaarheidsonderzoek en de uitkomst volgt in de eindrapportage

In de Bijlage M zijn de grondgebonden kosten onder de nummers 1 t/m 12 terug te vinden. Het busvervoer voor leerlingen valt onder niet-grondgebonden kosten staat onder punt 13.

Nr.	Omschrijving kosten
1	Bouwkosten marktconform
2	Sportinrichting vast
3	Opruimwerkzaamheden
4	Voetbalveld
5	Fietsenstalling
6	Parkeerplaats
7	Groenvoorziening
8	Overige verharding en terreininrichting
9	Infrastructuur openbaar gebied
10	Verduurzaming bestaande opstallen
11	Natuur inclusief bouwen
12	Waterberging
13	Busvervoer tijdens bouw

Tabel 2 Investeringsposten herinrichting sportpark

Sporthal (1, 2, 11): nieuwbouw sporthal inclusief aanpassingen die benodigd zijn voor aansluiten op bestaande kleed- en doucheruimten. De sporthal is BENG (bijna energie neutraal).
Opruimwerkzaamheden (3): hieronder valt o.a. het verwijderen van elementen van het voetbalveld, het verplaatsten van het speelterrein, het slopen van de gymzaal en school en het verwijderen van groen.
Voetbalveld + Terrein (4 – 8): het aanleggen van een voetbalveld incl. hekwerken, veldaccessoires, paden rondom en de veldverlichting, het aanleggen van auto- en fietsparkeerplaatsen, verlichting en aanleg van groen.
Infrastructuur openbaar gebied (9, 12): Kosten voor verplaatsen van de NET-traforuimte en het aanhelen van infrastructuur.
Verduurzaming (10): verduurzamen van bestaande kleed- en doucheruimten om deze te kunnen afkoppelen van het gas.
Busvervoer (13): nodig om bewegingsonderwijs te kunnen geven tijdens de bouw van een sporthal.

6.1.5 Verduurzaming bestaande opstallen

In 2015 heeft de Raad een energievisie aangenomen, waarin is bepaald dat de gemeente Barneveld tot 2020, 2% dient te besparen op het energieverbruik en 20% van de energie zelf dient op te wekken. Vanaf 2021 mogen er volgens de Europese regelgeving alleen nog maar energie neutrale gebouwen worden gebouwd die voldoen aan BENG (bijna Energieneutraal Gebouw). Om dit te kunnen bereiken zijn extra investeringen nodig. Deze kosten zijn meegenomen in de berekening van de verschillende opties. Kantekening daarbij is of het elektranet hiertoe ook voldoende capaciteit heeft.

6.2 Boekwaarden

De boekwaarde van de grondkosten voor de school De Zaaier en sportzaal Sandersstraat zijn niet opgenomen. Er is geen boekwaarde voor de gymzaal Sandersstraat. De boekwaarde die op de school De Zaaier (het gebouw) zitten zijn wel opgenomen.

6.3 Financiële vergelijking

6.3.1 Investeringskosten

In de beleidstoevoegingen is een krediet opgenomen met prijspeil 2022. Dit prijspeil is geïndexeerd naar 1 januari 2023. In dit bedrag is geen rekening gehouden met natuur inclusief bouwen, parkeren en waterberging. Voor een goede vergelijking zijn deze toeslagen voor de sporthal ook buiten beschouwing gelaten. Ook de sportinrichting is buiten beschouwing gelaten, omdat die niet van invloed is. De zelfredzaamheid van de initiatiefnemers zorgt ervoor dat het verschil met het krediet nihil is. In de Bijlage M is tevens een marktconforme raming opgenomen, waarbij geen rekening wordt gehouden met zelfredzaamheid en met sponsoring.

6.3.2 Financiële prognose

Het meerjareninvesteringsplan (MIP) is een totaaloverzicht van alle voorgenomen investeringen, ongeacht de wijze waarop deze gedekt worden. In de MIP 2024 – 2033 zijn voor de sporthal TerBroek geen bedragen opgenomen. De basis is het beschikbare krediet voor een gymzaal zoals in Tabel 3 is opgenomen.

Locatie	Omschrijving investering	Krediet
Gymlokaal TerBroek	Vervanging Gymzaal	€ 1.609.758
Eerste inrichting	Eerste inrichting sport	€ 62.723
Totaal		**€ 1.672.508**

Tabel 3 Krediet

6.3.3 Exploitatiekosten

Toelichting op de diverse onderdelen:

1. Nuts en data: transport + meetdiensten elektra en internet.
2. Belastingen: OZB, rioolheffing, afvalstoffenheffing, zuiveringsheffing, verontreinigingsheffing en watersysteemheffing.
3. Verzekeringen: opstal-/ brandverzekering, inboedelverzekering.
4. Technisch onderhoud: preventief en correctief onderhoud, planmatig onderhoud.
5. Kosten exploitant: schoonmaakkosten en -onderhoud, onderhoud volgens de demarcatielijst voor de exploitant, overige onkosten. De demarcatielijst is een vastgestelde lijst met taakverdeling en verantwoordelijkheden tussen gemeente en Optisport.
6. Opbrengsten: vergoeding verhuur voor bewegingsonderwijs en inkomsten voor verhuur aan verenigingen en organisaties. De verwachte opbrengsten uit verhuur en sponsoring zoals door de initiatiefnemers zijn geraamd.

Door een bredere inzet van de sporthal zijn de opbrengsten aanzienlijk hoger dan bij een gymzaal. Wanneer Sportclub Terschuur zelf de sporthal gaat exploiteren kunnen ze de kosten drukken door eigen redzaamheid zoals besparen op schoonmaak. De opbrengsten verhuur voor de gymzaal zijn gelijk gehouden aan die van de begrootte opbrengsten van de huidige gymzaal Sandersstraat. Zie Bijlage O voor de onderbouwing van de exploitatiekosten tussen de sporthal met een nieuwe gymzaal en een vrijstaande nieuwe sporthal.

6.3.4 Exploitant

Zowel Optisport als de initiatiefnemers hebben een exploitatieraming opgesteld.

1. **Kosten exploitant**: De initiatiefnemers verwachten een behoorlijke besparing te behalen doordat schoonmaak van kleed- en doucheruimten nauwelijks toeneemt en al ondergebracht is bij de sportverenigingen.
2. **Opbrengsten**: Optisport heeft geen inschatting gemaakt voor de bezetting/opbrengsten van de sporthal, behalve het gebruik voor bewegingsonderwijs. De geschatte inkomsten van de initiatiefnemers zijn aangehouden om een vergelijking te kunnen maken tussen beide exploitanten. Voor de initiatiefnemers zijn inkomsten uit sponsoring opgenomen.

In Bijlage O is de vergelijking tussen de exploitatieramingen terug te vinden. Dit is een vergelijking tussen de exploitatie van een gymzaal en de sporthal aan het kleedgebouw. De lasten ten behoeve van afschrijving, rente en dergelijke is hierin niet opgenomen. Door de inzet van vrijwilligers gaan de kosten voor schoonmaak omlaag, samen met sponsoring is het verschil in exploitatiekosten met een gymzaal nihil.

6.4 Kapitaallasten/ exploitatiekosten

In de bijlage M zijn kapitaallasten en exploitatielasten voor de bedrijfsvoering opgenomen voor de sporthal. Er zijn geen aankoop, afschrijving of rentekosten op de grond opgenomen, aangezien er geen grond aangekocht hoeft te worden. De boekwaarde van de school de Zaaier wordt in het eerste jaar afgeschreven. De rentelasten met als uitgangspunt 1,75% zijn eveneens berekend.

7 Planning

De planning voor het realiseren van de sporthal is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de nieuwe wijk de Eendracht en de realisatie van het Kindcentrum TerBroek in deze nieuwe wijk. De bouw van het Kindcentrum TerBroek start naar verwachting medio Q2 2024 en is naar verwachting medio Q2 2025 gereed. De scholen kunnen verhuizen de zomervakantie Q3-2025.

De onderstaande stappen zijn gekoppeld aan de zomerstop 2025 en 2026. Het betreft een ambitieuze planning en de haalbaarheid is van veel factoren afhankelijk.

Voor de planning wordt de onderstaande volgorde aangehouden, waarbij rekening gehouden moet worden dat er gedurende 10 maanden bewegingsonderwijs + vervoer nodig is in een andere sportaccommodatie.

Werkzaamheden	**Periode**
Tussenrapportage onderzoek	Q4 2023
Participatietraject	Q1-Q2 2024
Eindrapportage onderzoek	Q2 2024
Projectvoorstel college en gemeenteraad + opgave MIP 2025	Q3 2024
Voorbereiding/ Ontwerp sporthal	Q1 – Q4 2024
Bestemmingsplanprocedure + aanbesteding	Q4-2024 tot Q3 2025
Sloop van gymzaal + school De Zaaier in Terschuur	Q3 2025
- verplaatsen speelterrein - NET-traforuimte Liander verplaatsen	Q3 2025
- aanleg voetbalveld (gras) - rioolwatertransportleiding waterschap verleggen	Q3/ Zomerstop 2025
Start bouwperiode sporthal	Q3 2025
Aanleg parkeerterrein in eindfase bouw, nadat casco is afgerond, tijdens de volgende zomerstop in	Q3/ Zomerstop 2026
Oplevering sporthal, velden, parkeervoorzieningen en speelterrein	Najaar 2026

Tabel 4 globale planning

8 Samenvatting en conclusie

In de afgelopen periode is er door de initiatiefnemers veel informatie aangedragen en is er onderzocht of en hoe een sporthal gerealiseerd kan worden op het sportpark Overbeek, in plaats van een gymzaal.

8.1 Samenvatting

8.1.2 Herinrichting sportpark Overbeek

In het structuurontwerp is de sporthal naast de kleedkamers ontworpen, zodat de kantine zichtbaar blijft vanaf de entree van het sportpark. Het voetbalveld 2 is gedraaid waarbij de minimale richtafstand van 30 meter tot aan de woningen ten zuiden van de Hoevelakensebeek is gehanteerd. Het speelterrein is met een vergelijkbaar oppervlakte ingepast in het plangebied. Bij het ontwerp worden ook bestaande problemen verholpen, zoals het tekort aan parkeerplaatsen, waarvoor er in de huidige situatie uitgeweken moet worden naar parkeren in de wijk. Tevens wordt de speelzekerheid van het voetbalveld 2 vergroot, door het aanleggen van drainage.

In een nadere uitwerking naar een voorlopig ontwerp zijn er enkele ruimtelijke aandachtspunten, waaronder archeologie, waterberging, flora & fauna en groencompensatie en het inpassen van bestaand groen in het ontwerp. Uit een aanvullend flora & fauna onderzoek moet blijken welke mitigerende maatregelen er nodig zijn voor onder andere vleermuizen en vogels. Deze maatregelen zijn onder andere nodig om de sloop van huidige gymzaal en school mogelijk te maken waarna voetbalveld 2 gedraaid aangelegd kan worden. In het voorlopig ontwerp wordt inpassing van het bestaande groen geoptimaliseerd. Daarnaast wordt er een in groencompensatieplan opgesteld door de initiatiefnemers, waarbij bestaand groen wordt verplant.

8.1.1 Argumenten

Het realiseren van een sporthal vergroot de multifunctionaliteit ten opzichte van een gymzaal. Hierdoor hoeven de korfbal- en voetbalvereniging niet uit te wijken naar de Veluwehal, waardoor er veel minder vervoersbewegingen zijn. Met de hal is lokaal meer beweging te realiseren, op basis van het bezettingsschema is dit circa 42% meer. Dubbelgebruik van het bestaande kleedgebouw geeft een grote besparing ten opzichte van een nieuwe vrijstaande sporthal. Voor de scholen is de het verschil in gebruik van een sporthal in vergelijking met een gymzaal klein. De grotere afmetingen van een sporthal bieden nauwelijks meerwaarde voor bewegingsonderwijs en de loopafstand is 110 meter minder ten opzichte van een nieuwe gymzaal in het plangebied.

8.1.4 Right to Challenge investeringskosten

De RtC uitdaging van de initiatiefnemers om met het budget voor de bouw van een gymzaal een sporthal naast de bestaande kleedkamers te realiseren is bijna haalbaar. Met het uitgangspunt dat de BTW 100% verrekenbaar is, is het tekort nihil. Om de sporthal naast het kleedgebouw mogelijk te maken moet binnen het plangebied het sportpark opnieuw ingericht worden en het gebied rondom de huidige gymzaal en school. Het verplaatsen van het voetbalveld, de sloop van de gymzaal en school, verplaatsen van de NET-traforuimte en riooltransportleiding, speelterrein, het verduurzamen van het bestaande vastgoed en tijdelijk busvervoer ontstaat er dan een tekort. Zie Bijlage M. Het uitgangspunt voor verrekening van de BTW moet in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemers worden opgenomen. Indexering naar het uitvoeringsjaar is niet opgenomen.

8.1.5 Lasten

Voor het realiseren van een sporthal is het nodig om een deel van het sportpark opnieuw in te richten. Een gymzaal kan op de plek van de huidige school of gymzaal worden gebouwd. De kosten voor het bestaande vastgoed verduurzamen, sloopkosten, natuur inclusief bouwen en de waterberging zijn ook bij de bouw van een gymzaal kostenverhogend. Dit betekent een ruime verhoging van jaarlasten voor de sporthal met herinrichting van het plangebied ten opzichte van een gymzaal op de locatie van de Zaaier.

8.1.6 Exploitatie

Een zuivere vergelijking van de exploitatiekosten tussen een sporthal naast het bestaande kleedgebouw en een gymzaal laat zien dat het verschil nihil is. De hogere bezetting in de sporthal, inzet vrijwilligers en sponsoring maakt de hogere huisvestingskosten voor de sporthal bijna goed. Bij optimalisatie kan dit verschil nog kleiner worden gemaakt.

8.2 Conclusie

De onderstaande vragen/ beslissingen zijn gevraagd in het collegevoorstel voorafgaand aan dit onderzoek en zijn beantwoord.

1. *Is het Right to Challenge (RtC) principe haalbaar bij de bouw van een sporthal in Terschuur met het budget van een gymzaal?*

   Wanneer de herinrichting van het sportpark buiten beschouwing wordt gelaten, dan kan de sporthal naast het kleedgebouw worden gerealiseerd met een minimale overschrijding op het beschikbare krediet. Door de sporthal te koppelen met een gang aan de bestaande douche- en kleedkamers kan een sporthal worden gerealiseerd die aan de uitgangspunten voldoet.

2. *Benodigde ruimtelijke inpassing en financiële consequenties.*

   Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de bouw van de sporthal een groter plangebied heringericht moet worden. Bestaande problemen zoals een tekort aan parkeerplaatsen en waterafvoerproblemen van het voetbalveld 2 met worden verholpen, maar zorgen ook voor een hoge extra investering. Sloopkosten, het verplaatsen van het speelterrein, verduurzaming vastgoed, waterberging, natuur inclusief bouwen, verplaatsen van de NET-traforuimte en riooltransportleiding zorgen voor een verhoging van de investeringskosten.

   Voor het realiseren van een sporthal naast het kleedgebouw is een bestuurlijke afweging nodig. Een afweging tussen hogere investerings-/ jaarlasten versus het vergroten van beweging, het verlagen van reisbewegingen naar de Veluwehal en het oplossen van lokale problemen zoals de parkeercapaciteit.

9 Verwijzingen

Gemeente Barneveld. (sd). *Bouwplan en regenafvoer*. Opgehaald van Gemeente Barneveld: https://www.barneveld.nl/belastingen-en-vergunningen/vergunning-voor-plan-dat-niet-binnen-bestemmingsplan-past/regenafvoer

VNG. (sd). *handreiking bedrijven en milieuzoneringen*. Opgehaald van VNG: https://vng.nl/catalogus-omgevingswet/handreiking-bedrijven-en-milieuzoneringen

VNG. (sd). *Right to Challenge (RtC)*. Opgehaald van https://vng.nl/artikelen/wat-is-het-right-to-challenge-en-waar-komt-het-vandaan

10 Bijlagen

Bijlage A.	Kaart huidige situatie
Bijlage B.	Collegebesluit en Projectopdracht Onderzoek sporthal TerBroek
Bijlage C.	Plan van Aanpak (in eindrapportage)
Bijlage D.	Berekening parkeercapaciteit normatief
Bijlage E.	Inventarisatie en boomveiligheidscontrole en kaart met boomnummers
Bijlage F.	Ecologisch onderzoeken
Bijlage G.	Reacties op variantenstudie achterban initiatiefnemers
Bijlage H.	Optie C herinrichting sportpark
Bijlage I.	Optie C-B herinrichting sportpark – extra parkeerplaatsen
Bijlage J.	Structuurontwerp sporthal
Bijlage K.	Bezetting sporthal met opbrengsten
Bijlage L.	Intentieverklaring (in eindrapportage)
Bijlage M.	Exploitatieopzet sporthal en gymzaal
Bijlage N.	Vergelijking investeringsramingen en exploitatieberekening
Bijlage O.	Exploitatieraming onderbouwing

Bijlage 2 – Overzicht vervolgstappen

Op basis van de voorlopige conclusies en collegebesluit kan het onderzoek verder afgerond worden. Afronding van het haalbaarheidsonderzoek zal samen met de initiatiefnemers plaats vinden. De stappen die hier nog gezet dienen te worden zijn o.a. het uitwerken van:

- Voorlopig ontwerp + kostenraming
- Plan van aanpak en communicatieplan
- Concept projectopdracht en planning t.b.v. realisatie
- Intentieverklaringen
- Aanvullend flora en fauna onderzoek
- Aanvullend onderzoek en afstemming met waterschap over de waterberging
- Archeologisch advies
- Verplaatsen Trafo in afstemming met Liander
- Compensatieplan groenvoorziening