

Sportpark De Wiltsangh

*Haalbaarheidsstudie geïntegreerde
realisatie sporthal-zwembad*

S1344A2

Verantwoording

Projectnummer	S1344A2 / Haalbaarheidsstudie sporthal-zwembad
Documentnummer	S1344A2 / 20170331
Status	Definitief
Versie	0.3
Datum	23 mei 2017
Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Postadres	Postbus 79
Postcode & Plaats	8070 AB NUNSPEET
Contactpersoon	De heer J.C. Bos
Auteur(s)	André Timmerman en Sam Onder (Drijver en Partners) Herco de Wilde en Patrick van der Weide (KYBYS.ING) Rop Krist (ICSadviseurs)
Controle	Herco de Wilde

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Samenvatting	4
3	Huidige situatie	5
3.1	Huidige situatie en Masterplan 2016	5
3.2	Zwembad	5
4	Inpassingsmodel	6
4.1	Uitgangspunten en toelichting inpassingsmodel	6
4.2	Inpassingsmodel	8
4.3	Wijzigingen ten opzichte van Masterplan 2016 en 'zwembadplan'	9
5	Nadere analyse huidige plannen vs inpassingsmodel	10
5.1	Ruimtelijke voor- en nadelen	10
5.2	Gebruikers / sportbeoefening	10
5.3	Duurzaamheid	11
5.4	Bereikbaarheid	11
5.5	Personeel	11
5.6	Synergie	12
5.7	Organisatie en beheer	12
5.8	Bestemming locatie Wezenland	12
6	Financieel	13
6.1	Uitgangspunten voor een geïntegreerde realisatie	13
6.2	Investeringskosten	14
6.3	Exploitatiekosten	14
6.4	Overzicht jaarlasten	15
7	Risicomanagement	16
7.1	Risicobeheersing	16
7.2	Ontwikkelingen op de markt	17
8	Conclusies en vervolgstappen	18
8.1	Conclusie	18

8.2	Vervolgstappen haalbaarheidsstudie	18
Bijlage A.	Schets inpassingmodel	1
Bijlage B.	Gespreksnotities verenigingen (11 april 2017)	2
Bijlage C.	Exploitatielasten combinatiegebouw zwembad-sportthal/turnhal	I

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In januari 2016 heeft de gemeenteraad van Nunspeet besloten over te gaan tot de bouw van een sporthal met turnhal op sportpark De Wiltsangh. Tevens heeft de gemeenteraad besloten een nieuw zwembad op de locatie 'Wezenland' te realiseren. Onlangs heeft de mogelijkheid zich voorgedaan om aan de noordzijde van sportpark De Wiltsangh extra grond te verwerven. Gemeente Nunspeet heeft KYBYS.ING en Drijver & Partners gevraagd om te onderzoeken of door de aankoop van deze grond het mogelijk is om het zwembad te integreren op sportpark De Wiltsangh. Zo ontstaat er een nog sterkere clustering van voorzieningen.

Deze haalbaarheidsstudie heeft tot doel om in kaart te brengen of een geïntegreerde realisatie van zwembad-sporthal op de locatie sportpark Wiltsangh mogelijk is binnen de vastgestelde (financiële) kaders en uitgangspunten.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de samenvatting van het haalbaarheidsonderzoek opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van sportpark De Wiltsangh beschreven. Eveneens wordt de huidige situatie van een nieuw zwembad op locatie 'Wezenland' beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het inpassingsmodel van een combinatie sporthal/zwembad op sportpark De Wiltsangh geïllustreerd en beschreven. In het vijfde hoofdstuk volgt een nadere analyse gegevens van de huidige plannen versus het inpassingsmodel. Hoofdstuk 6 gaat verder in op de financiële kant van de realisatie van een zwembad op het sportpark. In hoofdstuk 7 in een risicoparagraaf opgenomen waarna het rapport met hoofdstuk 8 eindigt met conclusies en vervolgstappen.

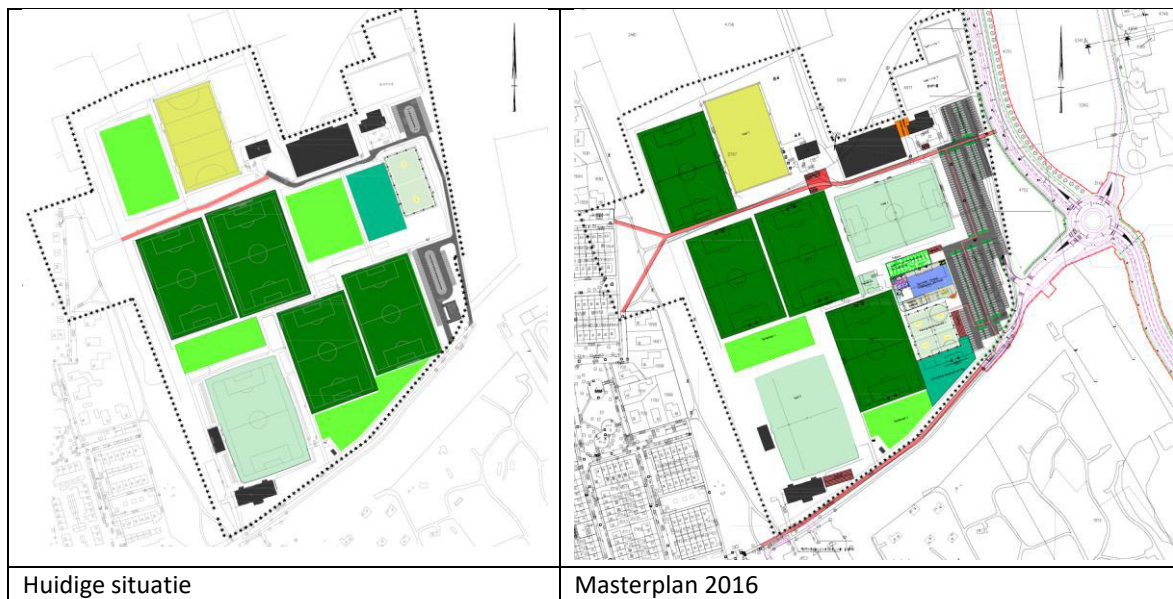
2 Samenvatting

Met deze haalbaarheidsstudie is onderzocht of, door de aankoop van gronden aan de noordzijde van sportpark De Wiltasangh, een geïntegreerde realisatie van zwembad-sporthal op de locatie sportpark Wiltasangh mogelijk is binnen de vastgestelde (financiële) kaders en uitgangspunten.

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is op basis van een kort variantenonderzoek een inpassingsmodel ontwikkeld. Dit inpassingsmodel is doorgerekend, op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het mogelijk is om een zwembad en sporthal/turnhal te realiseren op sportpark De Wiltasangh. Vanwege de integratie van een zwembad (en sporthal/turnhal) zijn op basis van het voorliggend inpassingsmodel enkele aanpassingen nodig ten opzichte van het Masterplan 2016; een gewijzigde locatie van het natuurgras voetbalveld en kunstgras hockeyveld, de aanleg van een groene omzoming rondom het sportpark en aanvullende investeringen door integratie van hemelwaterafvoer. Ten opzichte van het Masterplan 2016 bedragen deze aanpassingen een aanvullende kapitaallast van € 10.000 per jaar. Op grond van de geactualiseerde cijfers levert een geïntegreerd zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltasangh een besparing op de exploitatielast van (€ 46.000 - € 10.000) € 36.000 per jaar.

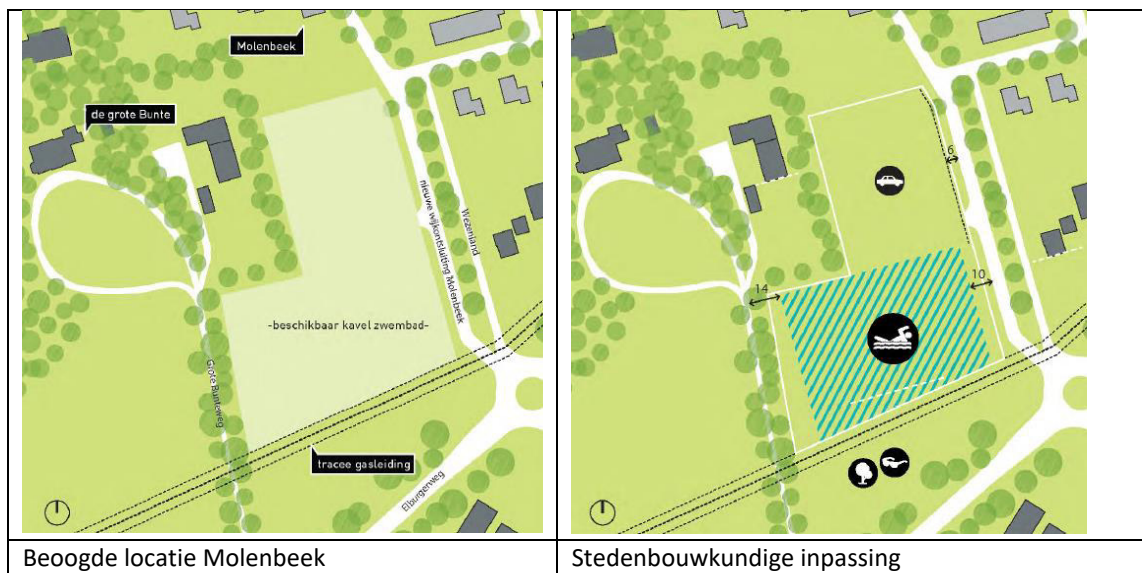
3 Huidige situatie

3.1 Huidige situatie en Masterplan 2016



De ontsluiting via de nieuwe rondweg is bepalend voor de ligging van velden en opstallen. Deze ontsluiting is bedoeld als toegang tot het sportpark voor gemotoriseerd verkeer. Met het oog op maatwerk en clustering is gekozen de sport- en turnhal centraal te plaatsen. Door deze ligging ontstaat de mogelijkheid VV Nunspeet mee te nemen in de clustering. Er dient rekening te worden gehouden met 400 autoparkeerplaatsen en 90 extra fietsparkeerplaatsen.

3.2 Zwembad



Het kavel voor het zwembad ligt aan de Elburgerweg aan de rand van de bebouwde kom. Het zwembad is gepositioneerd in het gebied tussen het gasleidingtracé en de knik in het kavel aansluitend op de woning die behoort bij landgoed De Grote Bunte. Aan de noordzijde wordt het parkeren gesitueerd. Er dient rekening te worden gehouden met 81 autoparkeerplaatsen en 140 fietsparkeerplaatsen.

4 Inpassingsmodel

4.1 Uitgangspunten en toelichting inpassingsmodel

De haalbaarheidsstudie van een geïntegreerd zwembad-sporthal op locatie De Wiltsangh is uitgevoerd binnen de vastgelegde financiële kaders en de kaders van centrale ontsluiting & clustering. Daarnaast zijn de cijfers van 'actualisatie exploitatieraming nieuwbouw zwembad, sporthal en turnhal' van Drijver en Partners (mei 2017) als kader gehanteerd. Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Visueel Programma van Eisen, opgesteld door Treem bv, 31 mei 2016;
- Actualisatie exploitatieraming nieuwbouw zwembad, sporthal en turnhal, opgesteld door Drijver en Partner, mei 2017;
- Actualisatie investeringskostenraming, opgesteld door Straman Management en Advies, d.d. 30 maart 2017.
- Duurzaamheidsambities zoals opgenomen in de plannen locatie zwembad 'Wezenland' en nieuwbouw sporthal/turnhal De Wiltsangh;
- Algemene uitgangspunten Masterplan 2016, opgesteld door KYBYS.ING, mei 2016 waarin opgenomen:
 - Masterplan 2014;
 - Realisatie van een sporthal conform de vastgestelde configuratie d.d. 28 januari 2016;
 - Realisatie van een turnhal conform de vastgestelde configuratie d.d. 28 januari 2016.
 - Behoeftte en capaciteit:
 - Buitensport:
 - vv Nunspeet;
 - kv Hellas '63;
 - MHC Nunspeet;
 - Tennisvereniging NTC De Wiltsangh.
 - Binnensport;
 - Bestaande voorzieningen; te handhaven en te verwijderen;
 - Bereikbaarheid/toegankelijkheid;
 - Parkeervoorzieningen;
 - Groene omzoming.

Met de aankoop van gronden aan de noordzijde van sportpark De Wiltsangh is het mogelijk een combinatie van sporthal en zwembad te integreren op sportpark De Wiltsangh. Voor een combinatie van sporthal/zwembad is een footprint ca. 50 x 100 meter vastgesteld. Daarnaast zijn voor de integratie van het zwembad 81 parkeervakken en 140 fietsparkeerplaatsen noodzakelijk. Dit vraagt om een aanpassing van het in 2016 vastgestelde Masterplan De Wiltsangh.

Uit een kort variantenonderzoek is gebleken dat, binnen de financiële kaders en de kaders van centrale ontsluiting en clustering slechts één model inpasbaar is. Dit model is opgenomen in paragraaf 4.2 (en bijlage A). Met name de locatie van de tennishal en tennisbanen is beperkend in het ontwikkelen van varianten.

In het Plan Zwembad op locatie Molenbeek is in het Visueel Plan van Eisen rekening gehouden met een ligweide: *Omvang ca. 1.500 m2 o Optimaal gesitueerd in verband met bezonning en relatie met (met name) het recreatiebad binnen o Voorzien van (beperkte) schaduwplaatsen o Ruimtereservering voor een (nader te bepalen (droge) speelvoorziening*

Deze ligweide is -mede – in het plan opgenomen omdat er een vrije ruimte aanwezig is die niet bebouwd kan worden in verband met een onderliggende gasleiding. In het plan zwembad "De Wiltsangh" is deze

ligweide vervallen en vervangen door een paviljoen, die aansluit op de horeca van zwembad/sporthal en tevens een relatie heeft met het sportpark en daarin doorlopende fiets- en wandelroutes.

De reden hiervoor is niet alleen het gegeven dat er geen ruimte is voor een ligweide, maar tevens dat een ligweide uit exploitatieoogpunt geen toegevoegde (maatschappelijke) waarde heeft en kostenverhogend is, terwijl een paviljoen wel een bijdrage in de exploitatie levert en de synergie op sportpark De Wiltasangh sterk vergroot.

Het inpassingsmodel dient gezien te worden als 'vlekkenplan'. De exacte locatie en detaillering van de parkeervoorzieningen, korfbalvelden, kunstgras voetbalveld, natuurgras voetbalveld, kunstgras hockeyveld en zwembad/sporthal dient nader uitwerkt te worden.

Onderstaand volgt een beschrijving van het inpassingsmodel, het beschrijft de wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde Masterplan 2016:

- Door realisatie van het zwembad worden 81 extra parkeerplaatsen en 140 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Door de extra toename van verhard oppervlak (parkeervakken en dakoppervlak zwembad) kan het regenwater niet meer oppervlakkig afvoeren. Het regenwater zal ondergronds geïnfiltreerd worden (d.m.v. krattenconstructie);
- Ter plaatse van het huidige veld 4 (natuurgras voetbal) wordt een nieuw kunstgras voetbalveld (mogelijk hoofdveld) aangelegd. Een nieuw natuurgras voetbalveld zal dan gerealiseerd worden aan de westzijde van het bestaande kunstgras hockeyveld. Voor de realisatie van dit natuurgrasveld voetbalveld is het noodzakelijk een deel van de bestaande begroeiing aan de oostzijde te verwijderen. Dit vraagt om een landschappelijke inpassing bij een eventueel uitwerkingsplan;
- Door de realisatie van het natuurgras voetbalveld wordt het kunstgras hockeyveld 'gekanteld' en gesitueerd oostelijk van het bestaande kunstgras hockeyveld;
- Het nieuwe kunstgras korfbalveld kan aan de noordzijde van de sporthal/zwembad gerealiseerd worden;

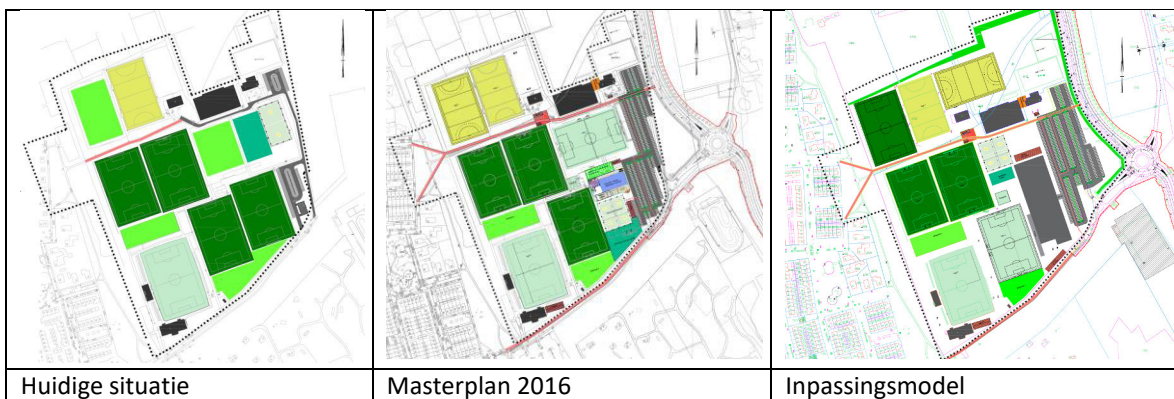
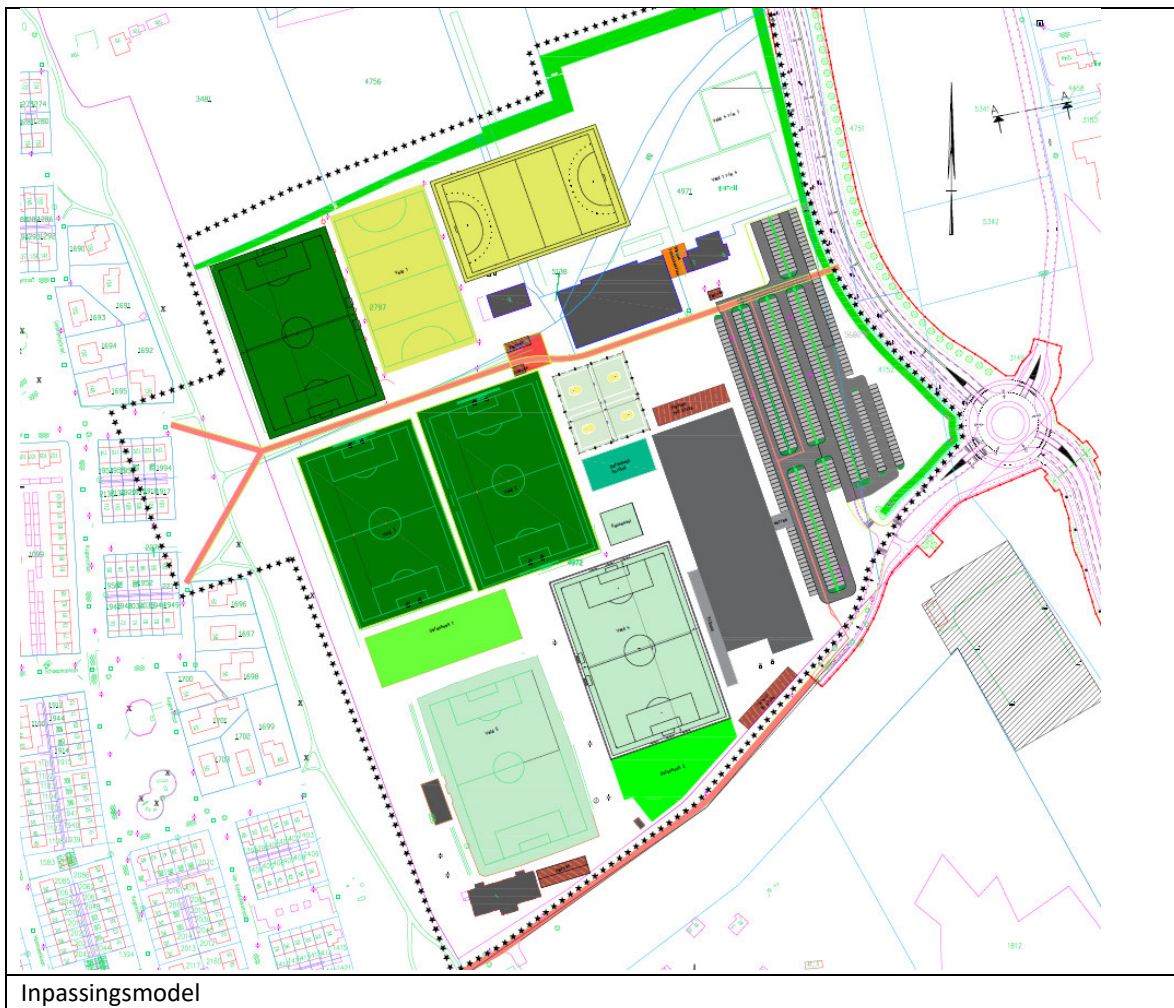
Evenals bij het Masterplan 2016 dient VV Nunspeet een keuze te maken tussen hun bestaande kantine of een nieuw onderkomen in de sporthal. Wanneer VV Nunspeet besluit (op termijn) zijn kantine onder te brengen in de sporthal dan is een tribune aan de oostzijde van het nieuw aan te leggen kunstgras voetbalveld een logische keuze. Wanneer zij echter besluiten hun huidige onderkomen behouden dan zal de tribune daarmee logischer wijze vervallen. Er is in de footprint van sporthal/zwembad nog geen keuze voor een indeling gemaakt. Deze indeling is ondermeer afhankelijk van de keuze van VV Nunspeet (tribune grenzend aan de kantine/sporthal).

Samen met afgevaardigden van de verenigingen is op 11 april in individuele gesprekken geïnventariseerd welke mogelijkheden de verenigingen zien om een zwembad in te passen binnen sportpark De Wiltasangh. Voor de buitensporten is dit gedaan door middel van 'een schuifsessie' waarbij, binnen de vastgestelde uitgangspunten, geschoven is met (enkele) velden, fietsvoorzieningen en sporthal/zwembad. Naar aanleiding van deze avond is dit inpassingsmodel opgesteld en is (binnen de vastgestelde kaders) het in enige in te passen model. Gespreksnotities van deze avond zijn opgenomen in bijlage B.

In gesprekken met FCC de Volharding heeft de vereniging aangegeven duidelijke ambities te hebben voor de uitbreiding van hun huidige wedstrijd baan (locatie volgens arcering inpassingsmodel). De inpassing van een dergelijke baan vraagt om een nadere uitwerking, ondermeer om een bestemmingsplanwijziging. De uitbreiding van een wedstrijd baan maakt geen onderdeel uit van dit inpassingsmodel.

4.2 Inpassingsmodel

Het inpassingsmodel is bijgevoegd in bijlage A. Onderstaand is een kleine weergave van het inpassingsmodel gegeven. Daarnaast zijn de huidige situatie, het Masterplan en het inpassingsmodel ter vergelijking naast elkaar gezet.



In het Masterplan 2016 was een toekomstperspectief opgenomen voor VV Nunspeet. In dit perspectief is het mogelijk om binnen de huidige grens van het sportpark een extra veld te realiseren (het huidige hoofdveld wordt een kwartslag gedraaid, aan de noordzijde van het hoofdveld ontstaat ruimte voor een extra wedstrijdveld). Met het inpassingsmodel blijft de mogelijkheid bestaan om in de toekomst een extra veld te realiseren.

4.3 Wijzigingen ten opzichte van Masterplan 2016 en 'zwembadplan'

- Zwembad is toegevoegd;
- Configuratie zwembad blijft ongewijzigd, ligweide vervalt en wordt vervangen door een paviljoen, dat aansluit op de horeca van zwembad/sporthal aan de sportparkzijde.
- Sport-/turnhal is samengevoegd met zwembad.
- Locaties gewijzigd van:
 - Kunstgras voetbalveld;
 - Natuurgras voetbalveld;
 - Kunstgras hockeyveld;
 - Korfbalvelden;
- Uitbreiding parkeervoorzieningen (81 extra parkeerplaatsen, totaal 481 parkeerplaatsen) en fietsparkeervoorzieningen;
- Fiets- en voetgangersverbindingen;
- Groenvoorzieningen, buffer naar omgeving, minimale breedte 'groenomzoming' variërend van 4 tot 10m.

5 Nadere analyse huidige plannen vs inpassingsmodel

5.1 Ruimtelijke voor- en nadelen

5.1.1 In de omgeving

Voordelen:

- Er ontstaat een nog grotere clustering van binnen- en buitensport;
- Het sportpark krijgt nog meer aantrekkingskracht als sportief hart van de kern Nunspeet.

Nadelen:

- Door het zwembad te situeren op sportpark De Wiltasangh ontstaat een grotere afstand tot het centrum van Nunspeet dan locatie Wezenland. Echter vanuit het centrum van Nunspeet is het zwembad in 8 minuten per fiets bereikbaar (in plaats van 5 minuten);
- Door de wat minder centrale ligging dient er aandacht te zijn voor de sociaal veilige routes naar sportpark De Wiltasangh.

5.1.2 Op het park

Voordelen:

- Door de toename van verenigingen kan er nog meer samenwerking ontstaan;
- Er ontstaat een verbreding van het sportaanbod;
- Er is nog ruimte voor commerciële sportaanbieders die de sportclustering verder kunnen versterken.

Nadelen

- Nagenoeg alle ruimte binnen het sportpark is 'ingevuld'. Er is hierdoor weinig ruimte voor het ruimtelijk verfraaien van het sportpark;
- De invulling van de ruimte beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het sportpark De Wiltasangh. Behoudens voetbal (toekomstmodel) worden de overige sporten binnen de plangrens 'op slot gezet'.

5.2 Gebruikers / sportbeoefening

Buitensport

Onderstaande buitensportverenigingen maken nu en in de toekomst gebruik van de buitensport-accommodaties:

- Voetbalvereniging vv Nunspeet;
- Hockeyvereniging MHC Nunspeet;
- Korfbalvereniging KV Hellas '63;
- Tennisvereniging NTC De Wiltasangh;
- Fietscrossclub de Volharding.

Binnensport en zwemmen

De vaste gebruikers die gebruik zullen gaan maken van de nieuwe hal en zwembad zijn;

- Gymnastiekvereniging GVN;
- Badmintonclub BCC Hellas;
- Korfbal vereniging KV Hellas;
- Stichting Blij Bewegen;
- Zwemvereniging ZPCN.

Met al deze groepen is gesproken over de mogelijke inpassing van het nieuwe zwembad op sportpark Wiltsangh, gecombineerd met de sporthal/turnhal.

5.3 Duurzaamheid

Binnen de gemeente Nunspeet spreekt men van 'Klimaatneutrale energievoorziening' en 'Energie neutraal'.

Bij de ambitie een 'Klimaat neutrale energie voorziening' (50% in 2025 en 100% in 2050) bestaat de mogelijkheid eventueel duurzame energie uit de regio, provinciaal of nationaal te betrekken.

Voor de sportvoorzieningen (zwembad en sporthal) gaat de raad een stap verder en is de ambitie Energie neutraal; de gebruikte energie wordt daadwerkelijk binnen de gemeente opgewekt.

Bij het samengaan van zwembad met de sporthal blijven de duurzaamheidsambities ongewijzigd. De doelstellingen van de separate gebouwen dienen alsnog behaald te worden als het tot één gebouw wordt gemaakt.

Voor het toepassen van warmtepompen en PV-panelen betekent de nieuwe situatie geen grote wijziging, behoudens het feit dat er meer dakoppervlak beschikbaar komt voor PV-panelen. Om de stap naar energieneutraal te kunnen maken zijn aanvullende maatregelen nodig, zoals geothermie (aardwarmte) of het gebruik van restwarmte. Op locatie Wezenland werd er onderzoek gedaan naar het gebruik van restwarmte van de Nestlé fabriek. Op locatie Wiltsangh is er voor zover nu bekend geen restwarmte beschikbaar zodat naar andere oplossingen gezocht moet worden. Dergelijke onderzoeken hebben een dusdanig lange looptijd om de haalbaarheid goed in kaart te brengen dat het niet past binnen de scope van dit onderzoek. Dit onderzoek zal op een later moment uitgevoerd worden.

5.4 Bereikbaarheid

Conform de uitgangspunten van het Masterplan 2016 wordt een (fiets)verbinding gerealiseerd van de Kuypersstraat naar het toekomstige parkeerterrein. De Sportlaan (tussen Oostelijke Rondweg en P1) wordt afgesloten voor autoverkeer waardoor een goede (fiets)verbinding ontstaat naar het toekomstige parkeerterrein. Met deze twee (fiets)verbindingen ontstaat een veilige en verlichte (fiets)bereikbaarheid vanuit de kern van Nunspeet. Het autoverkeer heeft daarnaast een uitstekende verbinding vanaf de Oostelijke Rondweg. Het aantal fiets- en parkeerplaatsen in het inpassingsmodel is gebaseerd op de ASVV (handboek wegontwerp).

Het merendeel van de (toekomstige) gebruikers ziet geen problemen in de locatie, de parkeermogelijkheden en de naderingsroutes. Gespreksnotities met de verenigingen zijn opgenomen in bijlage B.

5.5 Personeel

Ramingen 2016.

Uitgangspunt bij de realisatie van de separate sporthal was dat de verenigingen zelf het beheer en de horeca verzorgen. Voor wat betreft het zwembad is bij de eerdere raming een personele formatie voorzien van ca. 16 FTE voor zwembad en horeca tezamen.

Geïntegreerde raming 2017.

Voor de zwembad/sporthalcombinatie gaan wij uit van een benodigde formatie van ca. 14 FTE.

Dit is een afname van per saldo ca. 2 FTE.

Deze afname is het saldo van lager zwembadbezoek dat enigszins gecompenseerd wordt door een hogere inzet van horecapersoneel omdat de sporthalhoreca niet door vrijwilligers meer wordt gerund, maar er één centrale professionele horeca komt.

5.6 Synergie

De combinatie sportpark, sporthal en zwembad leidt tot zowel materiele als immateriële synergievoordelen. Onderstaand zijn de belangrijkste benoemd:

- Hogere horeca-omzet (paviljoen);
- Efficiënte personele inzet schoonmaak en beheer;
- Energievoordeel sporthal en zwembad in één gebouw;
- Besparing op administratie en beheer zwembad/sporthal;
- Samenwerking tussen verenigingen (het “product Wiltsangh”);
- Binnensport, buitensport en zwemmen bij elkaar (sportief hart van de kern Nunspeet);
- Één voorbereidings- en aanbestedingsprocedure voor het combinatiegebouw.

5.7 Organisatie en beheer

De exploitatie van zwembad en sporthal komt in één hand en zal professioneel moeten worden gevoerd. Dat betekent met name voor de sporthal dat horeca, toezicht en beheer niet meer (alleen) door vrijwilligers van de vereniging kan worden opgepakt. Dat laat onverlet dat er afspraken kunnen worden gemaakt waarbij vrijwilligers desgewenst de exploitatie kunnen ondersteunen (win- winsituatie creëren). De gymnastiekvereniging heeft binnen het complex het sleutelbeheer van de turnhal. Het uitwerken van de definitieve beheervorm voor zwembad/sporthal; externe verzelfstandiging of privatisering zal in breder verband en in later stadium worden uitgewerkt, waarbij ook de verschillende beheeraspecten van het sportpark en de overige sportvoorzieningen in Nunspeet zullen worden betrokken.

Wat van belang is om zowel binnen de organisatie van zwembad/sporthal, maar ook breder samen met de sportparkgebruikers een beheer- en activiteitenplan op te zetten waarin de gedachte achter het “product Wiltsangh” verder wordt uitgewerkt.

5.8 Bestemming locatie Wezenland

Een verplaatsing van het beoogde zwembad locatie Wezenland naar sportpark De Wiltsangh kan financiële gevolgen hebben voor de grondexploitatie van Molenbeek. Dat is op dit moment nog niet te kwantificeren. De beoogde bestemming binnen het plangebied Molenbeek zal vooralsnog een maatschappelijke bestemming behouden. Zolang deze bestemming blijft zijn de financiële gevolgen beperkt omdat de opbrengsten gelijk zullen blijven. Hooguit kan er sprake zijn van een beperkt rente-effect door een latere uitgifte van de gronden.

Indien de bestemming van deze gronden verandert kan hieruit een (fors) financieel voordeel vloeien. Dit is echter afhankelijk van de uiteindelijke bestemming. Deze bestemming bepaalt het percentage uit te geven gronden en de bijbehorende grondprijzen. Voor een verandering van de bestemming op deze gronden is daarnaast ook een bestemmingsplanprocedure nodig.

6 Financieel

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de investeringskosten en exploitatielasten voor een gecombineerde accommodatie met een zwembad, sporthal en turnhal. Daarbij wordt uitgegaan van de actualisatie van de separate ramingen. Deze nieuwe cijfers gaan uit van prijspeil 2018. Uitgangspunten voor een geïntegreerde realisatie

6.1 Uitgangspunten voor een geïntegreerde realisatie

Bij het opstellen van de nieuwe raming voor de geïntegreerde realisatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Synergievoordelen meegerekend;
- Bedragen exclusief BTW;
- Prijspeil 2017;
- Afschrijvingsmethode: lineair;
- Rentevoet: 1,75%;
- Afschrijvingsduur: Levensduur;
- Levensduur:
- Gebouwen:
 - bouwkundige werken: 40 jaar;
 - installaties: 15 jaar;
 - vaste inrichtingen: 15 jaar;
 - bijkomende kosten: 40 jaar;
- Kunstgras voetbal:
 - Toplaag: 10 jaar;
 - Sporttechnische laag: 20 jaar;
 - Onderbouw: 40 jaar.
- Kunstgras hockey/korfbal:
 - Toplaag: 15 jaar;
 - Sporttechnische laag: 30 jaar;
 - Onderbouw: 60 jaar.
- Inrichtingsmaterialen bij sportvelden:
 - Gekoppeld aan afschrijving sporttechnische laag/onderbouw;
- Terreininrichting:
 - Parkeerplaats: 40 jaar;
 - Deels herstraten: 20 jaar;
 - Openbare verlichting: 20 jaar;
- Afwatering: 40 jaar;
 - Overige verharding: 40 jaar;
- Fietsenstalling: 20 jaar;
- Groen:
 - Gazons: 20 jaar;
 - Bosplantsoen: 20 jaar;
 - Hagen: 20 jaar.

6.2 Investeringskosten

6.2.1 Combinatie zwembad/sporthal Wiltsangh

Op basis van de door ICS adviseurs geformuleerde uitgangspunten (configuratie sporthal) zijn er gesprekken gevoerd over de inpassing van een combinatiegebouw bestaande uit een zwembad en een sporthal, ondergebracht onder één dak. Voor dit combinatiegebouw is er een investeringskostenraming opgesteld door Straman Management en Advies d.d. 30-03-2017. De investeringskostenraming voor het combinatiegebouw sluit op € 16.123.000,- voor de basis configuratie. Daarmee vallen deze bedragen ruimschoots binnen de afwijkingsgrens van 5% onnauwkeurigheid die in deze fase normaliter gehanteerd wordt, en is het als passend binnen de som van de oorspronkelijke financiële kaders van de afzonderlijke projecten te kwalificeren.

Er is echter ook sprake van synergievoordeel. Het bouwen onder één dak, het verminderen van het oppervlak aan buitenmuren, het combineren van gebouwonderdelen en het bouwen in één procesgang levert financieel voordeel op. De winst is in eerste instantie echter financieel niet zichtbaar omdat bij het combinatiegebouw is gestreefd naar optimalisatie van de horecafunctie (iets groter en met name hoogwaardiger ingericht) en algemene kwaliteitsverbetering.

6.2.2 Buitensport

Als gevolg van de inpassing van het zwembad op De Wiltsangh zijn er een aantal kostenverhogende aanpassingen. De investeringskosten voor de buiten(sport)accommodaties zijn geraamd op een totaalbedrag van € 3.343.955 (MP 2016 € 3.226.955). In vergelijking met het Masterplan 2016 zijn de volgende zaken aangepast:

- Gewijzigde locatie van het natuurgras wedstrijdveld op bestaande trainingshoek (voetbal);
- Gewijzigde locatie van het nieuwe kunstgras hockeyveld (extra grondwerk);
- Aanleg groene omzoming sportpark;
- Integratie hemelwater.

6.3 Exploitatiekosten

Integratie van beide accommodaties levert in het exploitatieresultaat een synergievoordeel op van ca. € 37.000 ten opzichte van de geactualiseerde cijfers. De kapitaallasten nemen daarnaast af met € 9.000, voornamelijk als gevolg van de lagere grondkosten en levert per saldo een besparing op de exploitatielasten van € 46.000 per jaar (zie bijlage C).

Door de aanpassingen van het Masterplan 2016 (conform paragraaf 6.2.2) nemen de kapitaallasten voor buitensport en buitenruimte echter toe met € 10.000 per jaar.

Op grond van de geactualiseerde cijfers levert een geïntegreerd zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltsangh een besparing op de exploitatielast van (€ 46.000 - € 10.000) € 36.000 per jaar.

6.4 Overzicht jaarlasten

Investeringsomschrijving	Jaar van aanleg	Investing prijspeil 2017	Jaarlasten			
			2018	2019	2020	2021
Buitenruimte en buitensport	2018	€ 3.343.955	€ 114.500	€ 171.000	€ 169.000	€ 167.000
Zwembad, sporthal, turnhal	2018	€ 16.123.000	€ 610.742	€ 881.663	€ 870.984	€ 860.306
TOTAAL		€ 19.466.955	€ 725.242,00	€ 1.052.663	€ 1.039.984	€ 1.027.306

7 Risicomanagement

7.1 Risicobeheersing

Deze paragraaf geeft inzicht in de projectrisico's.

Risicofactor	Inschatting risico
Overschrijding investeringsraming	Hoewel de markt uiteindelijk het laatste woord heeft, zijn de risico's zoveel mogelijk beperkt doordat de ramingen geactualiseerd zijn, rekening houdend met actuele cijfers omtrent prijsstijgingen.
Overschrijding exploitatieraming	De batenraming zwembad is bijgesteld op basis van het huidige bezoek. De raming sporthal is eveneens gebaseerd op huidig gebruik. De lastenramingen zijn geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. De voorliggende begroting is derhalve realistisch.
Betrokkenheid gebruikers	Met alle gebruikers is intensief contact geweest. Zij zijn tot op heden goed geïnformeerd.
Vertraging bij de realisatie	Hoewel de inbreng van een grote groep sportparkgebruikers complicerend kan werken op de voortgang is de huidige planning vooralsnog te handhaven. Direct na besluitvorming kan met de voorselectie van bouwers worden begonnen.
Bestemmingsplan	Op basis van het huidige bestemmingsplan zal voor de realisatie van een sporthal/zwembad een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. Dit kan door middel van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Hierbij wordt uitgegaan van een doorlooptijd van ca. 3 maanden.
Kunstgras discussie rubbergranulaat	Eind 2016 is het gebruik van gemalen autobanden (SBR) in kunstgrassystemen onder vuur te komen liggen. Door de aanwezigheid van bepaalde stoffen zou het gebruik schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid. Uit onderzoek van het RIVM is gebleken dat het gebruik niet schadelijk is voor de volksgezondheid. Bij diverse gemeenten heeft bovenstaande discussie geleid tot het niet meer toepassen van SBR in kunstgrassystemen. Het toepassen van alternatieven leidt tot aanzienlijke kostenverhogingen bij de aanleg en renovatie van kunstgras voetbalvelden. Daarnaast ontstaat opnieuw een discussie rondom de milieubelasting van kunstgrasvelden. Dit betreft ondermeer de zinkuitloging uit SBR-granulaat, het 'verdwijnen' van microplastics in het milieu en het uitspoeling van bestrijdingsmiddelen naar de ondergrond en eventueel het grondwater. Naar de milieu-impact is op dit moment nog onderzoek gaande. Het al dan niet toepassen van SBR is een beleidskeuze van gemeenten. In het Masterplan en in de haalbaarheidsstudie is uitgegaan van het toepassen van SBR rubbergranulaat.

7.2 Ontwikkelingen op de markt

De opgestelde ramingen zijn gebaseerd op het prijspeil van maart 2017, waarbij is uitgegaan van de geldende prijzen voor materiaal en arbeid. De prijzen op de bouwmarkt maar ook de kunstgrasmarkt laten sinds circa een jaar een licht stijgende lijn zien na jaren van scherp dalende prijzen. De laatste tijd zien we bij aanbestedingen aanzienlijk minder animo van aannemers. De gretigheid en de bereidheid om voor scherpe prijzen in te schrijven verdwijnt onder invloed van de aantrekkende markt. Als deze situatie doorzet kan dit voor opstuwung van prijzen leiden. Daarmee doelen we op een commercieel effect, los van de werkelijke prijsstijgingen van materiaal en arbeid. Aannemers zullen kieskeuriger worden en eerder kiezen voor aantrekkelijke/bijzondere projecten waarmee ze zich graag willen profileren en waarbij de risico's te overzien zijn. Dat is een situatie om rekening mee te houden door de ontwikkelingen op de voet te volgen.

8 Conclusies en vervolgstappen

8.1 Conclusie

Uit een kort variantenonderzoek is gebleken dat, binnen de vastgelegde financiële kaders en de kaders van centrale ontsluiting en clustering, een sporthal en zwembad in slechts één model inpasbaar is. Dit model is opgenomen in paragraaf 4.2 (en bijlage A).

Voor de combinatie van een sporthal/zwembad is een investeringskostenraming opgesteld, deze sluit op € 16.123.000,-. Dit is passend binnen de som van de oorspronkelijke financiële kaders van de afzonderlijke projecten.

De investeringskosten voor de buitensport en buitenruimte zijn geraamd op € 3.343.955 (MP 2016 € 3.226.955). Deze lichte stijging van kosten wordt bepaald door de wijziging van de locatie van enkele velden en terreininrichting. Deze stijging van kosten geeft een toename van de kapitaallasten van € 10.000 per jaar voor buitensport en buitenruimte.

Integratie van beide accommodaties levert in het exploitatieresultaat een synergievoordeel op van ca. € 37.000 (o.b.v. de geactualiseerde cijfers). De kapitaallasten nemen af met € 9.000 en levert een besparing op de exploitatielasten van € 46.000 per jaar (zie bijlage C).

Met de aankoop van gronden aan de noordzijde van sportpark De Wiltasangh is het technisch en ruimtelijk gezien haalbaar om een combinatie van sporthal en zwembad te integreren op sportpark De Wiltasangh. Daarnaast wordt op basis van het inpassingsmodel geconcludeerd dat de investeringskostenraming voor het combinatiegebouw past binnen de som van de oorspronkelijke financiële kaders van de afzonderlijke projecten. Op grond van de geactualiseerde cijfers levert een geïntegreerd zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltasangh een besparing op de exploitatielast van (€ 46.000 - € 10.000) € 36.000 per jaar.

8.2 Vervolgstappen haalbaarheidsstudie

De verenigingen zijn in maart 2017 geïnformeerd over de mogelijkheid om grond aan te kopen aan de noordzijde van sportpark De Wiltasangh en daarmee te onderzoeken of een combinatie van sporthal/zwembad op sportpark De Wiltasangh te realiseren is. In april 2017 hebben daarnaast individuele gesprekken plaats gevonden met de verenigingen over de mogelijke inpassing. Het is daarom te aan te bevelen de verenigingen nadrukkelijk te betrekken bij de besluitvorming en eventuele vervolgstappen. Voor de vervolgstappen na besluit haalbaarheidsstudie wordt onderstaand stappenplan voorgesteld:

- Definitiefase proces:
 - Afstemming reeds ingezette processen projecten en verrichte werkzaamheden sportpark De Wiltasangh en zwembad Wezenland;
 - Opstellen procesplanning;
 - Opstellen besluitvormingskalender omtrent te volgen proces, aanbestedingsvorm, aanbestedingsstrategie en uitgangspunten;
- Onderzoeksfase:
 - Benodigde onderzoeken (milieu, flora en fauna, water, bodemkundig/geotechnisch, archeologie);
 - Vergunningen en procedures; (bestemmingsplanprocedure, bij ontplooiing commerciële activiteiten);
 - Exploitatie;
 - Verkenning mogelijkheden ESCO's;
- Voorbereidingsfase (combinatiegebouw):
 - Opstellen/aanpassen Programma's van Eisen geïntegreerd sportcomplex;
 - Opstellen concept overeenkomsten voor ontwikkeling, realisatie en eventueel

- onderhoud;
 - Opstellen eventueel concept ESCO overeenkomst;
 - Opstellen selectie- en gunningsleidraad;
 - Opstellen overige benodigde stukken ten behoeve van de aanbesteding;
- Voorbereidingsfase (buitenruimte en velden):
 - Opstellen faseringsplan velden;
 - Opstellen definitief ontwerp;
 - Opstellen bestek en bestekstekeningen;
- Aanbestedingsfase:
 - Uitvoeren selectie;
 - Uitnodiging tot inschrijving;
 - Beoordeling en gunning op basis van ingediend plan;
- Ontwikkelingsfase:
 - Uitwerking planvorming;
- Realisatiefase;
- Beheer- en onderhoudsfase.

Bijlage A. Schets inpassingsmodel

Bijlage B. Gespreksnotities verenigingen (11 april 2017)

BCC Hellas
De revitalisering van het sportpark is een grote verbetering.
BCC Hellas – ca 150 leden- vindt de komst van het zwembad positief (groter geheel).
BCC Hellas heeft ook behoefte aan een goede horeca.
Ten aanzien van het PvE voor de sporthal heeft BCC Hellas enkele aandachtspunten: - zaalafmetingen; nu staat de scheidingswand op de achterkant speelveld; - luchtinblaas; inblaastuitjes heeft invloed op de shuttle; - mogelijke verblinding door de verlichting; - mogelijke overlast door in/uitloop van en geluid achter scheidingswand met turnhal.
BCC Hellas heeft geen behoefte aan de inzet van vrijwilligers
Naar verwachting wordt het PVE nog voor de zomer opgesteld en blijft de planning voor realisatie vooralsnog gehandhaafd.

GV Nunspeet
GVN heeft ca. 330 leden en is positief over de integratie zwembad/sporthal.
Zij trainen nu in een MFA en dat is suboptimaal. GVN kijkt uit naar de nieuwe hal.
De locatie is geen probleem.
De afspraak is; gemeente bouwt en richt eenmalig in. GVN neemt 1100 uur per jaar af en extra ca. 200 uur sporthal.
GVN maakt zelf schoon.
Er moet t.z.t. nog wel een compleet beheerplan opgesteld worden.
GVN zou graag zien dat de tribune ook zicht geeft op de turnhal. Verzoek om dit mee te nemen in het PvE.

KV Hellas
De revitalisering van het sportpark is een grote verbetering.
KVH – ca. 160 leden- vindt de komst van het zwembad positief maar is niet zo positief over het feit dat ze daarmee hun onderkomen (ledenbinding) en de (halfjaar)omzet horeca kwijtraken. Dat kost hun enkele duizenden euro's per jaar.
Het huidige onderkomen ligt bij de tennis. Die neemt dat over als het veld wordt verplaatst.
KVH wil graag een onderkomen dat zowel de zaal als het veld kan bedienen en dus ook de sporthal aan de veldkant en niet het zwembad.
KVH zou toekunnen met een ruimte van ca. 35 m2. Als combinatie met de sporthal niet kan, dan in elk geval aan de veldkant.
Hebben een duidelijke combinatie met binnen/buitensport
Willen graag kleedkamer maar vooral kantine dicht bij de velden
KV Hellas zou wel een rubber ingestrooid veld willen

Sportbedrijf Nunspeet
Het Sportbedrijf is positief over de integratie zwembad en sporthal en ook steeds voorstander geweest.
Het voornemen om in plaats van een ligweide een horecapaviljoen te maken wordt eveneens als positief ervaren.
Het (recreatieve) bezoek is sinds 2012 sterk gedaald; oorzaken wellicht de crisis, openstellingsbeleid Sportfondsen, landelijke ontwikkeling. Bezoek februari en maart 2017 is licht hoger dan in 2016.

Recreatiewater neemt af (de Kreek), maar er blijven wel twee glijbanen en er komt een waterspeeltuin/peuterbad conform visueel PvE van 31 mei 2016: <i>Waterspeeltuin (paragraaf 7.6.6)</i> <i>o Minimale oppervlakte van minimaal 35 m2</i> <i>o Diepte 0,1 tot 0,25 meter</i> <i>o Plaats waar kinderen in de leeftijd 0 - 5 jaar veilig kunnen recreëren, onder direct toezicht van hun ouders / begeleiders</i> <i>o Zitranden voor deze ouders</i> <i>o Enkele spuit- en speelelementen voor kinderen</i> <i>o Kan ook in het kader van zwemlessen worden gebruikt om kinderen 'watervrij' te maken</i> <i>o Watertemperatuur 32 °C</i>
H. Egberts vraagt aandacht voor de wisselcabines; 1 deur in en uit is mixen schone en vuile voeten. Het visueel PvE gaat uit van: <i>Wisselcabines (paragraaf 7.8.2)</i> <i>o 30 stuks</i> <i>o Afmeting 1,0 x 1,2 meter</i> <i>o Bovenzijde wanden op 2,4 meter boven vloerpeil</i> <i>o Voorzien van zitbank / garderobehaken</i> <i>o Voorzien van één deur (dus geen doorloopcabine)</i> <i>o Hygiënische vloerafwerking met hoge plint</i> <i>o Wand en 'vrijhangend', d.w.z. met zo min mogelijk steunpunten op de vloer</i> <i>o Wand / deur onderhoudsarm en hygiënisch</i> <i>o Scharnieren zelf-openend uitgevoerd</i> <i>o Vloer, voldoende gedilateerd met juiste antislipwaarde en voldoende afschot, voorzien van schrobput(ten)</i> <i>o Drempelloze toegang</i>
Eventuele overformatie bij de overgang van de Brake naar het nieuwe bad zal voornamelijk binnen de afdeling horeca blijken te zitten.
Indien er financiële ruimte is door de samenvoeging van sporthal en zwembad kan worden gekeken naar verbetering kwaliteit door bijvoorbeeld iets grotere horeca of perronruimte. Geen extra recreatiewater want dat is groot genoeg voor het geraamde bezoek.

Zwem- en Poloclub Nunspeet
ZPCN is positief als de uitgangspunten voor het zwembad conform het VPvE overeind blijven, hetgeen kan worden bevestigd. De vereniging heeft dit al laten weten aan de fracties.
ZPCN, ca. 275 leden heeft de focus op (sport)water, recreatiewater is minder van belang maar de horeca wel.
Qua proces kan alleen de afstemming met de sportparkgebruikers wat vertraging opleveren. Deze gesprekken lopen. Vooralsnog tijdspad handhaven.
De investering past binnen de financiële kaders en voor de exploitatie zijn dezelfde tarieven gehanteerd die door bureau Treem zijn gebruikt. De gemeenteraad stelt deze tarieven vast.
De locatie is geen probleem.

VV Nunspeet
VV Nunspeet wil graag openstelling van P1 en opstelling van Sportlaan voor autoverkeer.
Hoofdveld vereist afsluitbaarheid van tribune, kantine ed.
Voor VV Nunspeet zijn er twee opties: huidige kantine behouden of kantine naar sporthal.
In voorliggende situaties is geen rekening gehouden met technische ruimte, fysio, ontvangstkamer, ballenhok etc.
VV Nunspeet heeft langere tijd nodig op keuze te maken. Willen zelf graag 'puzzelen'. 800K voor realisatie van een kantine is teveel geld voor VV Nunspeet.
VV Nunspeet heeft de voorkeur voor meer clustering van velden. De afstand tussen het nieuwe natuurgras voetbalveld (oostelijk van het kunstgras hockeyveld) en sporthal/zwembad is daarbij benoemd als onwenselijk.

MHC Nunspeet
Veterinnen en dames worden 's avonds lastig gevallen op huidig fietspad. Vraag om versneld openheid te creëren.
Vraag op hoge ballenvangers
MHC Nunspeet legt zelf variant 2a op tafel. Zien dit als een reële optie. Willen i.p.v. voetbal ook wel korfbal naast zich.
Willen graag weten wat het prijsverschil is tussen een zandveld en semi-waterveld.
Maatregel (bv. hekwerk) treffen i.v.m. overgaande ballen hockey/voetbal.

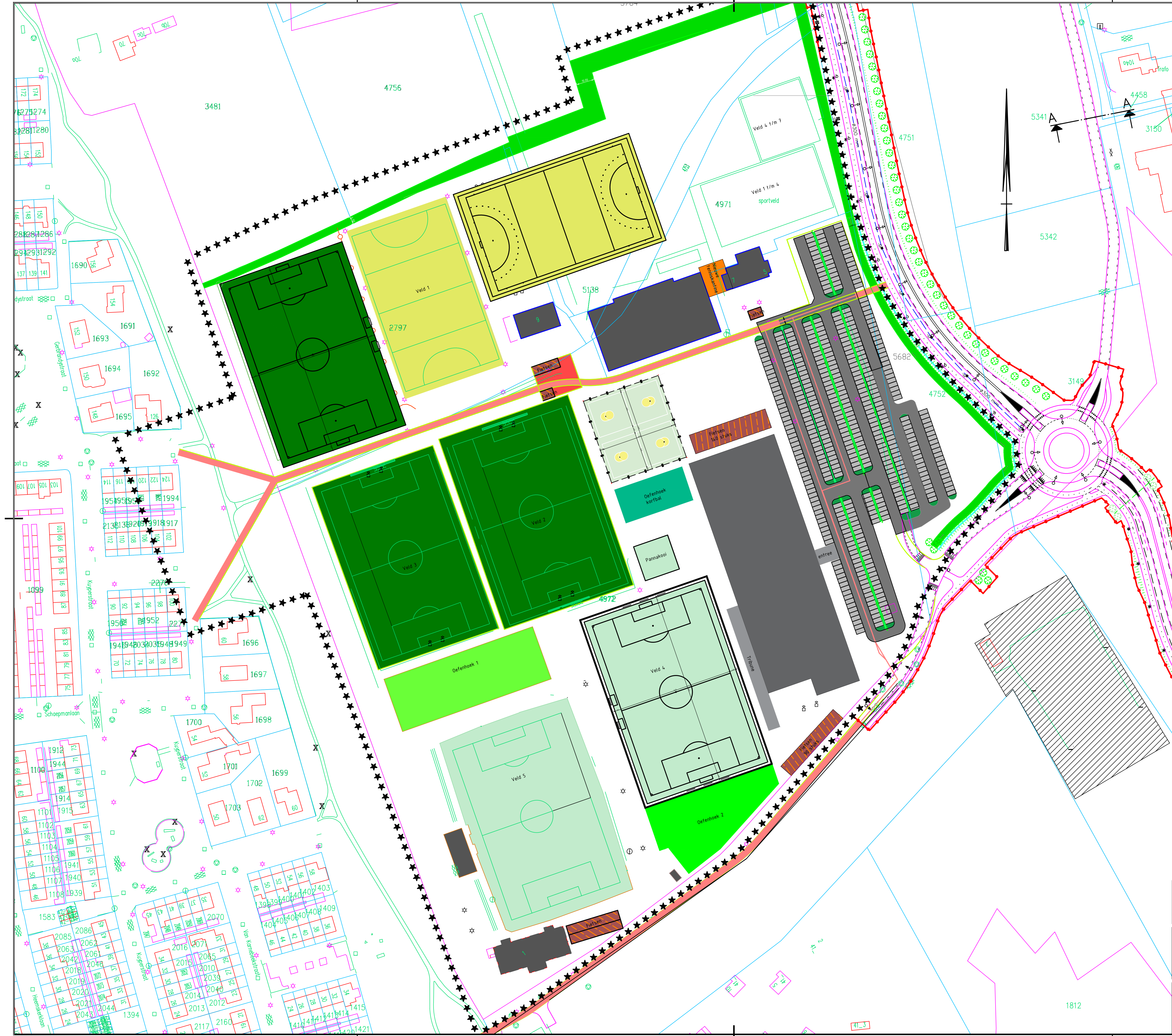
FCC Volharding/Tourclub IJsselstreek
Willen graag een basisconfiguratie voor jongste jeugd op 400 m1 baan van asfalt of beton.
Hebben een wens van 1200 m1 baan, hebben daar ongeveer 1,5x voetbalveld voor nodig.
Configuratie uitwerken voor de fietscrossbaan (gegevens KNWU) ter grootte van een groot voetbalveld. Gaat combi zwembad/sporthal niet door dan betekent dit misschien een kans voor de FCC.

NTC
Bij gelijkblijvende exploitatie is alles bespreekbaar
Hebben van de algemene ledenvergadering voor iedere € 10.000 toestemming nodig

Stichting Blij Bewegen
Heeft haar zorg aangegeven dat het voor een kleine groep cliënten die nu komen lopen straks mogelijk te ver weg is om nog lopend naar het zwembad te gaan.

Bijlage C. Exploitatielasten combinatiegebouw zwembad-sportthal/turnhal

NIEUWBOUW ZWEMBAD EN SPORTHAL			
	Actualisatie 2018	GEINTEGREERD realiseren	verschil met separaat
baten			
zwembad			
- vrij zwemmen	269.000	269.000	0
- banen zwemmen	94.000	94.000	0
- doelgroepen	73.000	73.000	0
- zwemlessen	143.000	143.000	0
- verenigingen	31.000	31.000	0
- scholen	74.000	74.000	0
onderwijs	23.500	23.500	0
verenigingen	97.000	97.000	0
toernooien	2.300	2.300	0
horeca	0	0	0
- zwembad	98.000	98.000	0
- sportthal	93.000	93.000	0
- omgeving	0	20.000	20.000
overige baten	20.000	20.000	0
totaal baten	1.017.800	1.037.800	20.000
lasten			
personeel	547.500	530.000	-17.500
personeel horeca	39.000	63.300	24.300
energie + water	205.520	195.244	-10.276
dagelijks onderhoud	56.920	56.920	0
chemicaliën	5.000	5.000	0
schoonmaak sportthal	36.250	28.000	-8.250
schoonmaak zwembad	20.000	17.000	-3.000
inkoop horeca	66.550	69.630	3.080
kantoor	12.000	12.000	0
verkoop	15.000	15.000	0
beheer en administratiek	70.000	65.000	-5.000
accountant	7.000	7.000	0
verzekeringen	25.400	25.400	0
belastingen	13.000	13.000	0
overig	24.000	24.000	0
totaal lasten	1.143.140	1.126.494	-16.646
exploitatieresultaat	-125.340	-88.694	36.646
Kapitaallasten	-890.610	-881.663	8.947
eigenaarsonderhoud	-186.975	-186.975	0
Exploitatiesaldo	-1.202.925	-1.157.332	45.593



Verklaring

Hockey

hockey kunstgras

Voetbal

wedstrijdveld kunstgras

wedstrijdveld natuurgras

trainingsveld

Korfbal

kunstgrasveld

natuurgrasveld

Verharding

rijbaan (indicatief)

parkeerplaats (indicatief)

route fietsers

fiets/voetpad

plateau

fietsparkeren

Overig

bestaande te handhaven bebouwing

footprint sporthal/zwembad

locatie FCC de Volharding

bossingel

hondendresseer gebied

groenvakken

haag

werkgrens

Versie	Datum	Omschrijving / Status	Tekenaar
	11-04-2017	EERSTE UITGAVE	O. van Dijk
OPDRACHTGEVER Gemeente Nunspeet PROJECT Inpassingsstudie De Wiltzangh	OMSCHRIJVING Inrichtingsschets	PROJECTNUMMER S1344A2 TEKENINGNUMMER T1-01	
SCHAAL 1:1000 FORMAAT A1	TEKENAAR O. van Dijk PROJECTLEIDER H. de Wilde	KYBYS.ING adviseurs en ingenieurs Locatie: Gedragrecht 3a 7945 AG Middel info@kybis-ing.nl www.kybis-ing.nl	