

# Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek sporthal TerBroek



# Inhoudsopgave

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| <b>1 Inleiding</b>                            |    |
| 1.1 Leeswijzer                                | 3  |
| <b>2 Onderzoeksopdracht en uitgangspunten</b> |    |
| 2.1 Onderzoeksopdracht                        | 4  |
| 2.2 Onderzoeksresultaat                       | 4  |
| 2.3 Afbakening                                | 6  |
| 2.4 Kaders                                    | 7  |
| 2.5 Planning en fasering                      | 7  |
| 2.6 Financiën                                 | 7  |
| <b>3 Ruimtelijk</b>                           |    |
| 3.1 Parkeren                                  | 8  |
| 3.2 Planologie                                | 9  |
| <b>4 Sporthal</b>                             |    |
| 4.1 Gymzaal                                   | 17 |
| 4.2 Sporthal                                  | 17 |
| 4.3 Variantenstudie                           | 18 |
| 4.4 Uitwerking voorkeursvariant optie C       | 19 |
| 4.5 Programma van eisen                       | 21 |
| 4.6 Programma van ruimten                     | 21 |
| 4.7 Ontwerp sporthal                          | 22 |
| <b>5 Exploitatie</b>                          |    |
| 5.1 Bezetting                                 | 23 |
| 5.2 Beheervormen                              | 23 |
| <b>6 Financiën</b>                            |    |
| 6.1 Investeringsraming                        | 25 |
| 6.2 Boekwaarden                               | 26 |
| 6.3 Financiële vergelijking                   | 26 |
| 6.4 Exploitatie                               | 26 |
| 6.5 Kapitaallasten                            | 26 |
| <b>7 Planning</b>                             | 27 |
| <b>8 Samenvatting en conclusie</b>            |    |
| 8.1 Samenvatting                              | 28 |
| 8.2 Conclusie                                 | 28 |
| <b>9 Bijlagen</b>                             | 29 |



# 1 Inleiding

De initiatiefnemers, bestaande uit de sportverenigingen Terschuurse Boys en Revival (gezamenlijk Sportclub Terschuur) en Plaatselijk Belang Zwartebroek-Terschuur, hebben de wens uitgesproken om in plaats van een gymzaal een sporthal te realiseren op sportpark Overbeek. Op 19 april 2022 heeft het college besloten deze wens nader te onderzoeken. Daarbij is opdracht gegeven om de haalbaarheid van een sporthal te verkennen op basis van het beschikbare budget voor een gymzaal.

Het onderzoek heeft zich in de periode 2022–2026 ontwikkeld van een eerste verkenning (Right to Challenge) naar een intensief co-creatietraject tussen gemeente en initiatiefnemers. In deze periode zijn de ruimtelijke, technische, financiële en organisatorische randvoorwaarden uitgewerkt en is toegewerkt naar een integraal voorstel.

Deze eindrapportage vormt de afronding van het haalbaarheidsonderzoek en dient als onderbouwing voor de besluitvorming door de gemeenteraad over de realisatie van de sporthal en de herinrichting van sportpark Overbeek.

## 1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de opdracht en de onderzoeksresultaten beschreven, waarbij expliciet wordt ingegaan op de opgeleverde deelproducten. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke inpassing en randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt de sporthal inhoudelijk uitgewerkt. Hoofdstuk 5 gaat in op exploitatie en beheer. Hoofdstuk 6 behandelt de financiële aspecten. Hoofdstuk 7 beschrijft de planning. Hoofdstuk 8 bevat de samenvatting en conclusie.

## 2 Onderzoeksopdracht en onderzoeksresultaat

### 2.1 Onderzoeksopdracht

De opdracht luidde 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 Zwarteboek 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

In de onderzoeksopdracht (2022) is vastgesteld dat de onderstaande (deel)producten 1 tot en met 11 opgeleverd worden. De (deel)producten zijn in dit haalbaarheidsonderzoek grotendeels uitgewerkt en vormen de basis van deze rapportage en de bijbehorende bijlagen. Enkele onderdelen, waaronder de verdere ontwerputwerking, het compensatieplan voor groen en de nadere concretisering van de projectopdracht, worden na besluitvorming verder uitgewerkt.

#### 1. Plan van aanpak en onderzoek en communicatieplan (bijlage raadsvoorstel).

Het onderzoek is uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase zijn de belangrijkste uitgangspunten vastgesteld, waaronder het programma van eisen, de voorkeursvariant en eerste inzichten in exploitatie en financiering. In de tweede fase zijn deze onderdelen verder verdiept en uitgewerkt tot een integraal voorstel. Gedurende het traject is gewerkt in co-creatie. Initiatiefnemers zijn actief betrokken geweest bij de uitwerking en besluitvorming. Dit heeft geleid tot breed draagvlak en een gezamenlijk ontwikkeld plan.

#### 2. Intentieovereenkomst met de namens initiatiefnemers opgerichte entiteit en de sponsors. Hierin wordt o.a. de voorkeur voor wijze van samenwerking, exploitatie, aanbestedingsvorm, financiering en zelfwerkzaamheid beschreven.

Na afronding van de eerste fase is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin zijn afspraken vastgelegd over samenwerking, rollen en verantwoordelijkheden in de vervolgfase.

De overeenkomst beschrijft onder andere:

- De voorkeursrichting voor exploitatie door de initiatiefnemers;
- De inzet van zelfwerkzaamheid en sponsoring;
- De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor verdere uitwerking.

#### 3. Behoeft en functie bepaling, ter vaststelling van verwachte gebruikers en bezetting.

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan binnensportcapaciteit. Hierbij is gekeken naar:

- Huidig gebruik van de gymzaal en andere accommodaties;
- Toekomstige vraag vanuit onderwijs, verenigingen en andere gebruikers;
- Mogelijkheden voor uitbreiding van het sportaanbod.

De analyse laat zien dat een sporthal aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden biedt dan een gymzaal.

Daarnaast maakt de sporthal het mogelijk dat verenigingen hun activiteiten lokaal kunnen organiseren, waardoor minder gebruik hoeft te worden gemaakt van accommodaties buiten de kernen.

#### 4. Exploitatievorm en eigendomsverhouding onderzoeken, samen met initiatiefnemers.

In het onderzoek zijn verschillende exploitatievormen verkend (zie ook hoofdstuk 5), waaronder exploitatie door een externe partij en exploitatie door een lokale organisatie. De voorkeur gaat uit naar exploitatie door Sportclub Terschuur. Deze keuze is gebaseerd op:

- Lagere exploitatiekosten door inzet van vrijwilligers;
- Hogere betrokkenheid van gebruikers;
- Mogelijkheden voor maatschappelijk ondernemen (oa door sponsoring);
- Integrale aansturing van het sportpark.

De gemeente blijft eigenaar van de sporthal en de ondergrond, terwijl exploitatie en dagelijks beheer bij de initiatiefnemers worden belegd.

5. *Programma van eisen voor gebruik en bouw van de hal (in samenwerking met initiatiefnemers).*

Voor de sporthal is een programma van eisen (zie ook paragraaf 4.5) opgesteld op basis van gemeentelijk beleid en gebruikerswensen. Hierbij is aangesloten bij bestaande kaders voor binnensportvoorzieningen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Een sporthal met meerdere zaaldelen;
- Geschikt voor zowel onderwijs als verenigingen;
- Multifunctioneel gebruik mogelijk.

Het programma van ruimten (paragraaf 4.6) is uitgewerkt met nadruk op efficiënt ruimtegebruik. Hierbij is gebruikgemaakt van de bestaande kleed- en douchevoorzieningen op het sportpark. Door deze bestaande voorzieningen te benutten, wordt een aanzienlijke besparing gerealiseerd ten opzichte van nieuwbouw van een volledig zelfstandige sporthal.

6. *Integraal Voorlopig ontwerp voor zowel gebouw als buitenruimte, parkeren, groen ed.*

Er is een integraal ontwerp opgesteld voor zowel de sporthal als de herinrichting van het sportpark. Uit de variantenstudie is optie C als voorkeursvariant naar voren gekomen (hoofdstuk 4).

In deze variant:

- Wordt de sporthal aan de oostzijde van de kleedkamers gerealiseerd;
- Wordt het sportpark (gedeeltelijk) opnieuw ingericht;
- Wordt het parkeerprobleem aangepakt.

7. *Bestaande kleedkamers voor buitensport aansluiten en inzetten voor de sporthal.*

De bestaande kleed- en douchevoorzieningen worden gekoppeld aan de sporthal en aangepast waar nodig (paragraaf 4.7).

8. *Deze kleedkamers verduurzamen volgens de huidige beleidsuitgangspunten.*

De kleedkamers worden verduurzaamd om te voldoen aan actuele beleidsdoelstellingen op het gebied van energie en duurzaamheid. Deze opgave vraagt om een aanvullende investering, waarvoor voorgesteld wordt een deel van het beschikbare duurzaamheidskrediet aan te wenden.

9. *Plan voor het omleggen van de hogedrukriolering in samenwerking met het waterschap.*

Naast een plan voor het omleggen van de hogedrukriolering is er een breed scala aan onderzoeken uitgevoerd (hoofdstuk 3), waaronder:

- Verkeers- en parkeeranalyse;
- Groen- en bomeninventarisatie;
- Flora- en faunaonderzoek;
- Analyse van water, geluid en milieuzonering;
- Onderzoek naar verlegging van infrastructuur.

Deze onderzoeken tonen aan dat realisatie mogelijk is, mits het sportpark wordt heringericht en aanvullende maatregelen worden genomen.

10. *Investeringsraming op basis van een voorlopig ontwerp, incl. tweede raming door bouwkostenbureau.*

Er is een integrale investeringsraming opgesteld op basis van het voorlopige ontwerp. De belangrijkste conclusie is dat de sporthal in grote lijnen gerealiseerd kan worden binnen het benodigde investeringskrediet voor een gymzaal (paragraaf 6.3), mede dankzij:

- Inzet van bestaande voorzieningen;
- Een subsidie van € 1,2 miljoen vanuit de Regio Deal.

Wel is aanvullende investering nodig voor de herinrichting van het terrein.

11. *Concept projectopdracht en planning t.b.v. de realisatie.*

Er is een globale planning opgesteld (hoofdstuk 7) waarbij de realisatie van de sporthal plaatsvindt in de periode 2026–2029. De planning is afhankelijk van onder meer:

- Ruimtelijke procedures;
- Verplaatsing van de school;

- Uitvoering van voorbereidende werkzaamheden;
- Voortgang ontwikkeling wijk De Eendracht.

## 2.3 Afbakening

In de onderzoeksopdracht is de volgende afbakening opgenomen:

*De bouwvoorbereiding voor de bouw van een gymzaal bij de nieuwe school is geen onderdeel van dit onderzoek. Deze sporthal komt in de plaats van de voorgenomen nieuwe gymzaal voor bewegingsonderwijs. Dit bewegingsonderwijs krijgt een plek in deze nieuwe sporthal, afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek en besluit door de gemeenteraad.*

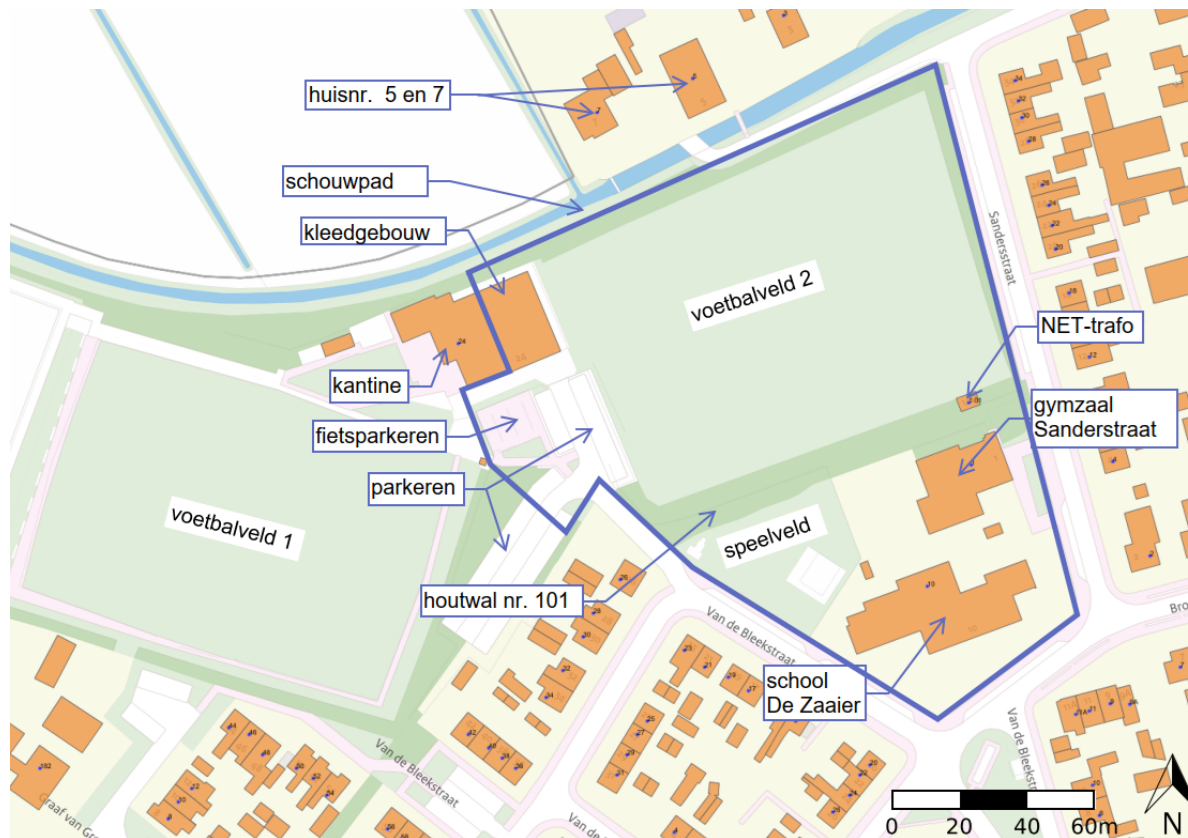
Alle werkzaamheden die nodig zijn om een sporthal te realiseren behoren tot deze onderzoeksopdracht:

- 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:

- 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).

De korfbalvelden zijn binnen het haalbaarheidsonderzoek naar een sporthal buiten beschouwing gelaten, deze blijven op de huidige locatie op het sportpak gesitueerd. Zie hiervoor ook de uitwerking van de variantenstudie in hoofdstuk 4. Voor de uit te voeren onderzoeken (bijvoorbeeld flora en fauna en bomeninventarisatie) wordt wel naar de integrale ontwikkeling op het hele sportpark gekeken en de vervanging van de korfbalvelden meegenomen. In figuur 1 is weergegeven op welk gebied 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

## 2.4 Kaders

In de onderzoeksopdracht zijn de volgende kaders opgenomen:

*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 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.*

Tijdens het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de zelfwerkzaamheid van de initiatiefnemers zich met name richt op de exploitatie. Daarnaast is verplaatsing van basisschool de Zaaier een voorwaarde voor de haalbaarheid van dit plan.

## 2.5 Planning & fasering

In de onderzoeksopdracht is het volgende opgenomen:

*Dit onderzoek wordt uitgevoerd vanaf april 2022, en de verwachting is dat in Q3/Q4 2022 het onderzoeksresultaat kan worden afgerond. Vervolgens worden de uitkomsten ter besluitvorming aan het College van B&W en de gemeenteraad voorgelegd.*

Mede door de complexiteit en vertraging in de voortgang van wijk “de Eendracht” heeft het onderzoek langer geduurd dan gepland. Het moment van verhuizing van basisschool De Zaaier is nog steeds een onzekere factor. Ondanks de onzekerheid over deze beoogde planning wordt met de afronding van het haalbaarheidsonderzoek een belangrijke stap gezet om de haalbaarheid van een sporthal in plaats van een gymzaal vast te kunnen stellen. Na positieve besluitvorming door college en de gemeenteraad kan vooruitlopend op de verhuizing van de basisschool met de voorbereiding van het project worden gestart.

## 2.6 Financiën

In de onderzoeksopdracht is het volgende opgenomen:

*Op basis van de onderzoeksopdracht wordt een onderzoek krediet bij het college van B&W aangevraagd. Te zijner tijd zal een investeringsraming en exploitatiemodel aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd, inclusief de eventuele aanvraag van een investeringskrediet voor de realisatie van het plan.*

De financiële component voor realisatie van de sporthal is uitgewerkt in hoofdstuk 6.

## 3 Ruimtelijk

### 3.1 Parkeren

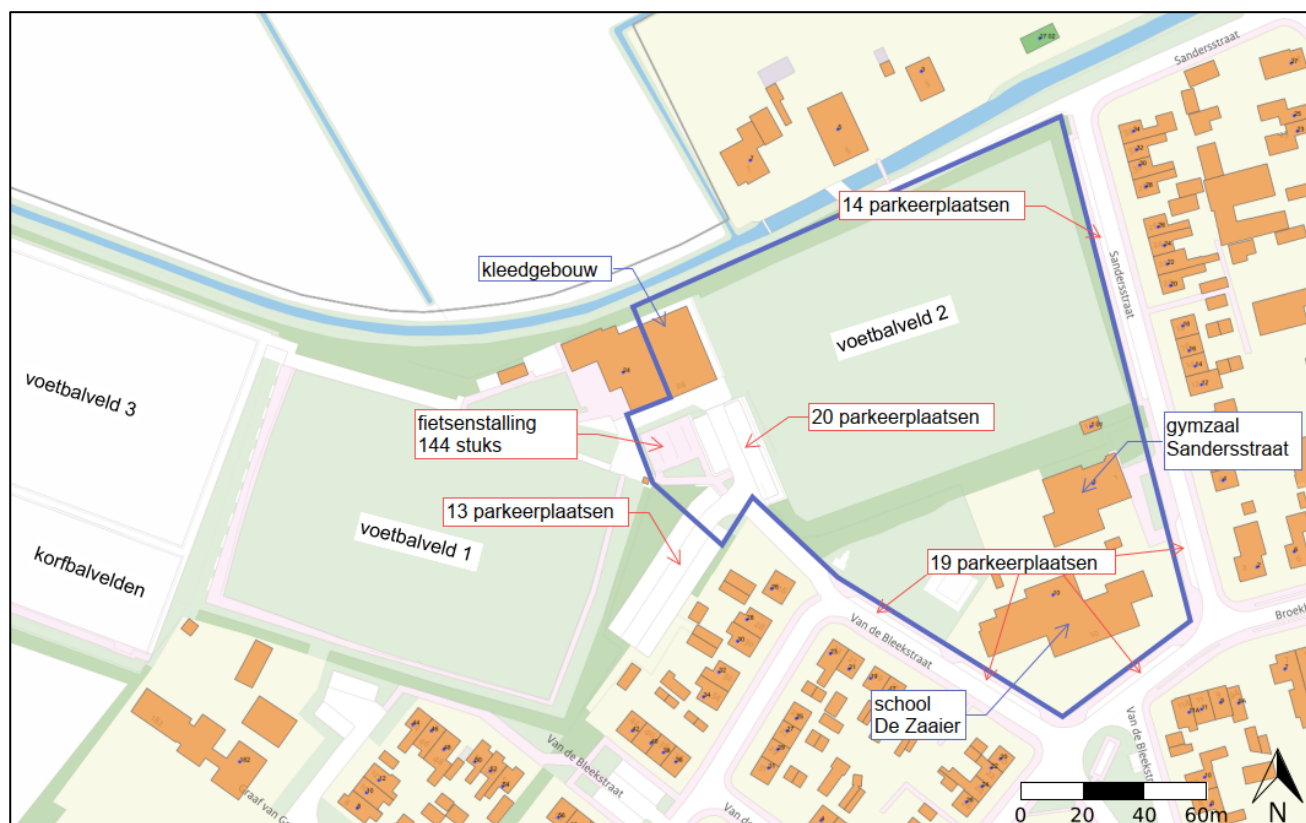
#### 3.1.1 Parkeercapaciteit huidige situatie

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat aan het sportpark kan worden toegeschreven bedraagt 66. In figuur 2 is aangegeven welke ruimten meegenomen zijn.

Dit aantal bestaat uit:

- 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.

Voor fietsen zijn in de huidige situatie 144 parkeerplaatsen beschikbaar ten zuiden van de kantine en het kleedgebouw.



Figuur 2: kaart capaciteit huidige situatie auto- en fietsparkeren

#### 3.1.2 Parkeertekort

Op basis van een inventarisatie door de initiatiefnemers is sprake van een tekort van circa 30 tot 80 parkeerplaatsen tijdens piekmomenten, zoals thuiswedstrijden. Gemiddeld wijken circa 30 auto's uit naar omliggende woonstraten. De veronderstelling dat in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, is op dit moment onvoldoende onderbouwd. Een objectieve parkeerdrukmeting tijdens een maatgevend moment (bijvoorbeeld een thuiswedstrijd) is noodzakelijk om te komen tot een sluitende parkeerbalans.

#### 3.1.3 Parkeercapaciteit toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie is een interne parkeerberekening uitgevoerd door de gemeente (bijlage B). Hieruit volgt de benodigde capaciteit:

|               | Huidige capaciteit | Normatieve berekening | Tekort |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------|
| Autoparkeren  | 66                 | 95                    | 29     |
| Fietsparkeren | 144                | 200                   | 56     |

### **Autoparkeerplaatsen**

Uit de berekening blijkt dat er 29 extra autoparkeerplaatsen nodig zijn. Omdat uit ervaring bij andere sportvelden blijkt dat de parkeernorm aan de lage kant is, wordt er geadviseerd om voor de definitieve vaststelling een telling uit te voeren tijdens een thuiswedstrijddag van de verenigingen (maatgevend moment). In optie C (zie paragraaf 4.3) 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 een nog uit te werken geoptimaliseerde variant C kan dit worden uitgebreid naar 95 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de norm.

### **Fietsparkeren**

Voor fietsparkeren is een uitbreiding van 56 plaatsen nodig om aan de norm te voldoen. In variant C zijn 80 extra fietsparkeerplaatsen voorzien, waarmee de benodigde capaciteit ruimschoots wordt gehaald.

## **3.2 Planologie**

### **3.2.1 Bomeninventarisatie**

Door Pius Floris Boomverzorging is een bomeninventarisatie en boomveiligheidscontrole uitgevoerd in 2023, gericht op het gebied waar het voetbalveld wordt heringericht. Doel van het onderzoek was het in kaart brengen van de aanwezige boomsoorten, de kwaliteit en de veiligheid van het bomenbestand. Aanvullend wordt momenteel een Bomen Effect Analyse uitgevoerd voor gehele plangebied. Deze Bomen Effect Analyse (BEA) beschrijft objectief wat de verwachte effecten zijn van de (bouw)activiteiten op de bomen. Ook worden randvoorwaarden en (indien mogelijk) alternatieven gegeven om de bomen binnen het plangebied duurzaam te kunnen behouden en in te passen.

Voor de herinrichting van sportpark Overbeek wordt in alle varianten het oostelijk gelegen voetbalveld 90 graden gedraaid. Dit heeft tot gevolg dat het grootste deel van houtwal nr. 101 niet behouden kan blijven (zie figuur 3a). Naar verwachting zal het westelijk deel van deze houtwal moeten worden verwijderd om de bouw van de sporthal mogelijk te maken. Ook voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden is extra ruimte rondom de sporthal benodigd, wat mogelijk aanvullende kap van beplanting met zich meebrengt.

Daarnaast worden de korfbalvelden uitgebreid en opnieuw ingericht. Deze uitbreiding vraagt om extra ruimte, waardoor een bestaande houtwal (zie figuur 3b) nabij de korfbalvelden niet behouden kan blijven. Een deel van deze houtwal zal daarom moeten worden verwijderd. Hierbij wordt waar nodig en mogelijk gestuurd op behoud van eventuele waardevolle bomen en wordt ingezet op compensatie of herplant.



Figuur 3a luchtfoto met de houtwallen en individuele bomen



Figuur 3b luchtfoto met de houtwallen bij de korfbalvelden

## Overzicht bomenbestand

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

## Landschappelijke aandachtspunten

Vanuit landschap zijn aandachtspunten geuit op het plan, met name vanwege de aantasting van de bestaande groenstructuur, en in het bijzonder houtwal nr. 101. Het kappen van houtwallen en bosschages buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' is (deels) meldings- en compensatieplichtig. Indien compensatie niet op dezelfde locatie kan plaatsvinden, is een ontheffing vereist.

Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat:

- circa 10 bomen moeten worden gekapt voor de bouw van de sporthal en de aanleg van parkeerplaatsen;
- circa 13 bomen moeten worden gekapt als gevolg van het draaien van het voetbalveld.

Daarnaast is het mogelijk dat extra bomen moeten worden verwijderd als gevolg van graaf- en bouwwerkzaamheden. Dit is nog niet volledig in beeld gebracht. In het projectgebied zijn er beperkte mogelijkheden voor compensatie van de bomen. Er wordt verkend of een deel van de grotere bomen kan worden verplant binnen het plangebied. De technische en financiële haalbaarheid moet nog nader worden onderzocht.

### 3.2.2 Flora en Fauna

Het bureau EONW heeft ecologische onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage C1, C2 en C3). In 2021 is het plangebied rondom de school De Zaaier en de gymzaal aan de Sandersstraat onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande gebouwen geschikt zijn als verblijfplaats voor verschillende vleermuissoorten. In december 2022 is aanvullend onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied, zoals weergegeven in figuur 4. Daarnaast maakt de bomenrij achter de gymzaal onderdeel uit van een groter samenhangend groen systeem, waardoor de aanwezigheid van essentiële vliegroutes in en rondom het plangebied aannemelijk is. Uit het aanvullende onderzoek uit 2022 volgt dat voor het behoud van het leefgebied van de huismus mogelijk beschermende maatregelen nodig zijn, zoals het aanplanten van struiken. Momenteel wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd ter actualisatie van de eerdere onderzoeken en ter uitbreiding daarvan naar het volledige plangebied. Dit onderzoek richt zich tevens op het formuleren van noodzakelijke mitigerende maatregelen. De nadere uitwerking hiervan volgt nadat de aanvullende onderzoeken zijn afgerond.

Conclusies en vervolgstappen:

- Er wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen en kleine marterachtigen. Het tijdig treffen van mitigerende maatregelen is noodzakelijk en inmiddels opgestart. Dit is onder andere noodzakelijk in relatie tot de sloop van de NET-traforuimte, de school en de gymzaal en kleedruimte en het kappen van boomnummer 58.
- Er vindt afstemming plaats met de provincie over de mogelijkheden en beperkingen in het kader van houtopstandenbescherming. Eerste contacten zijn gelegd: na besluitvorming worden de benodigde procedures en onderzoeken verder opgestart.
- Na vaststelling en een voorlopig en/of definitief ontwerp wordt een stikstofberekening opgesteld.



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

### 3.2.3 Geluid en licht

Geluid en licht vormen aandachtspunten bij de herinrichting van het plangebied. Voor de beoordeling hiervan wordt aangesloten bij de *Handreiking Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG). In deze handreiking zijn richtafstanden opgenomen tussen milieubelastende functies en gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Deze afstanden zijn van toepassing op zowel de sporthal als de voetbalvelden.

Voor deze ontwikkeling geldt een richtafstand van 50 meter. In situaties met een gemend gebied kan deze afstand worden teruggebracht tot 30 meter. Voor de woningen aan de Sandersstraat van Van de Bleekstraat wordt uitgegaan van deze minimale afstand. Voor de woningen aan de overzijde van de Hoevelakensebeek bedraagt de afstand circa 28 meter. De afstand van voetbalveld 2 tot de woningen aan de Sandersstraat varieert tussen circa 21 en 31 meter. De afstand van het kleedgebouw tot de woning Sandersstraat 7 bedraagt ongeveer 43 meter.

Gelet op deze afstanden is het noodzakelijk om in de vervolgfase een akoestisch onderzoek naar lichthinder uit te voeren, zodat kan worden vastgesteld of aan de geldende norm kan worden voldaan en welke maatregelen eventueel nodig zijn.

### 3.2.4 Spelen

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een openbaar speelterrein (zie figuur 5). Dit speelterrein kan op de huidige locatie niet behouden blijven. In alle onderzochte varianten wordt het voetbalveld gedraaid (zie paragraaf 4.3), waardoor het speelterrein wordt overlapt. Dit betekent dat het speelterrein op deze plek komt te vervallen. In de vervolgfase wordt in samenspraak met de initiatiefnemers en omwonenden onderzocht waar en op welke wijze de speelvoorzieningen opnieuw kunnen worden ingepast. Het doel is om gezamenlijk te komen tot een passende en zorgvuldig ingepaste oplossing binnen het plangebied.



Figuur 5 tekening huidige speelterrein

### 3.2.5 Waterberging

Bij nieuwbouw geldt een bergingseis van 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Onder verhard oppervlak vallen zowel bebouwing als bestrating. Verhardingsvormen die regenwater laten infiltreren, zoals halfverharding en

waterdoorlatende verharding, worden hierbij aangeduid als infiltrerende verhardingen. Door toepassing van dergelijke oplossingen – bijvoorbeeld halfverharding en/of een groen dak (begroeid met planten of sedum) – kan deels of volledig worden voldaan aan de waterbergingsopgave zonder dat aanvullende voorzieningen nodig zijn. Voor maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente Barneveld geldt als uitgangspunt dat de bergingseis wordt toegepast op het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Dit betekent dat niet alleen de toename van verharding wordt beschouwd, maar de volledige situatie. Vanwege de ligging van het plangebied nabij de beek is het noodzakelijk om de effecten van de herinrichting op het watersysteem nader te onderzoeken. Dit gebeurt in afstemming met het waterschap Vallei en Veluwe.

### 3.2.6 Riolering

In de huidige situatie is sprake van een gemengd rioolstelsel, waarbij afvalwater en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd via een vrijvervalriool met een diameter van circa 160 mm. Toekomstig beleid is gericht op de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in Terschuur, waarbij hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld en lokaal wordt geborgen en geïnfiltreerd. Voor de nieuwbouw van de sporthal wordt dit uitgangspunt gevolgd en wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd. In figuur 6 is het huidige vrijvervalriool weergegeven met de paars/rode lijn.



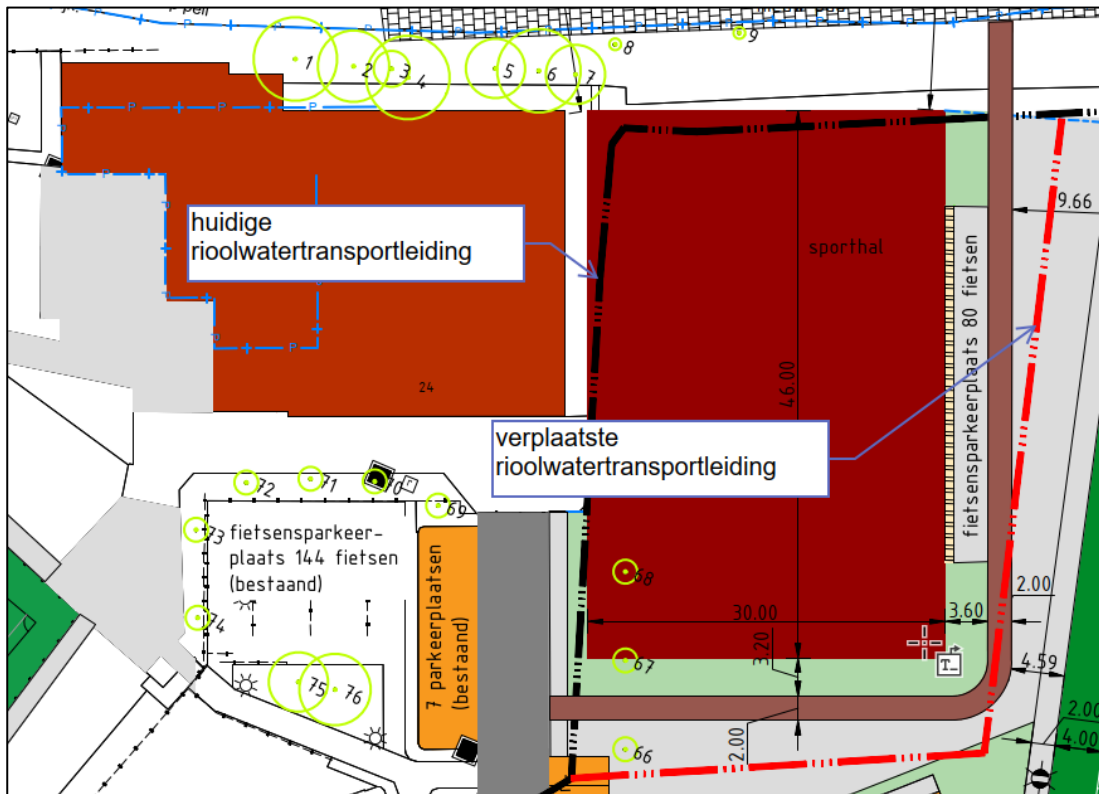
Figuur 6 kaart rioolstelsel huidige situatie

### Rioolwatertransportleiding

Op het terrein van sportpark Overbeek bevindt zich een rioolwatertransportleiding van het waterschap Vallei en Veluwe, gesitueerd nabij de kleedkamers. Deze leiding is sinds 1977 in gebruik en staat gepland voor vervanging in 2051. Onderdeel van het bredere transportleidingtraject is ook de aanpassing in relatie tot werkzaamheden aan knooppunt Hoevelaken en de A1. Deze aanpassingen worden naar verwachting rond 2027–2028 uitgevoerd. Het waterschap geeft aan dat er nog onzekerheden zijn over deze ontwikkelingen en heeft daarom de voorkeur om verlegging van de leiding zo beperkt mogelijk te houden. Voor de realisatie van de sporthal, zoals voorzien in de variantenstudie (paragraaf 4.3), is het noodzakelijk om een deel van de rioolwatertransportleiding te verplaatsen. De sporthal is gepositioneerd aan de oostzijde van de bestaande kleedkamers, waardoor de huidige ligging van de leiding conflicteert met het bouwplan. De verlegging van de leiding betreft naar verwachting een tracé van circa 125 meter (zie figuur 7).

Daarbij wordt uitgegaan van de volgende werkzaamheden:

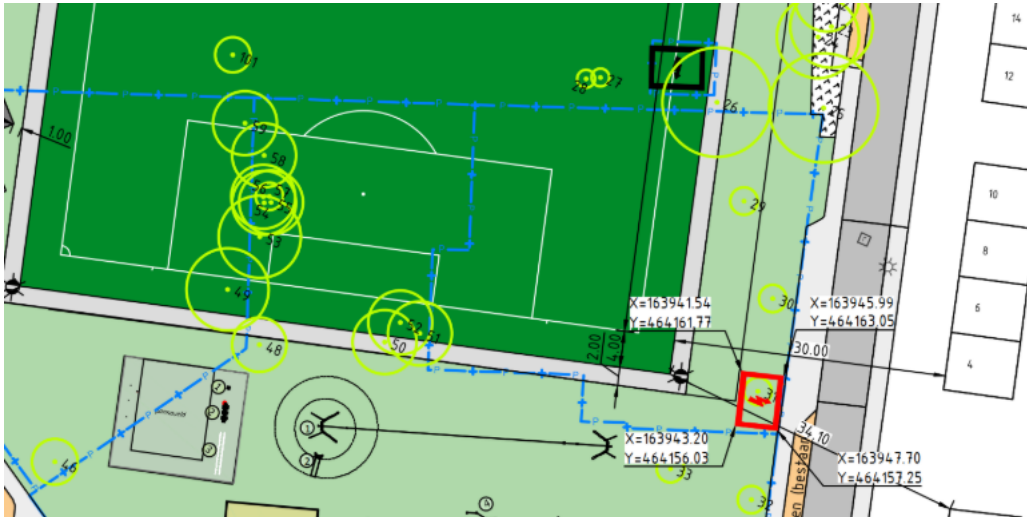
- het leveren en aanleggen van circa 125 meter transportleiding (ø ca. 200 mm) in open sleuf;
- het verwijderen van de bestaande leiding over een vergelijkbare lengte;
- het aansluiten van de nieuwe leiding op het bestaande tracé;
- het toepassen van bronnering tijdens de werkzaamheden;
- het herstellen van verhardingen na afronding van de werkzaamheden.



Figuur 7 kaart met bestaande en alternatieve tracés voor de rioolwatertransportleiding

### 3.2.7 NET-traforuimte

In figuur 8 is zowel de huidige als de beoogde locatie van de NET-traforuimte van Liander weergegeven. In alle onderzochte varianten ligt deze voorziening in het plangebied van de herontwikkeling en vormt daarmee een belemmering voor de realisatie van de sporthal. Verplaatsing van de traforuimte is daarom noodzakelijk.



Figuur 8 locatie NET-traforuimte bestaand en toekomstig

### 3.2.8 Omgevingsplan

In de onderstaande kaart (figuur 9) is het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit blijkt dat het sportpark de functie sport heeft. De locatie van basisschool De Zaaier en de gymzaal aan de Sandersstraat heeft de functie maatschappelijk, en het speelterrein heeft de functie groen. De voorgenumen herontwikkeling wijkt op meerdere onderdelen af van deze geldende functies. Dit betekent dat voor de realisatie van het plan verschillende omgevingsplanactiviteiten en vergunningen noodzakelijk zijn.

#### Afwijken van het omgevingsplan

Voor onderdelen van het plan die niet passen binnen de huidige functies moet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verkregen of moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dit is onder andere aan de orde voor:

- het realiseren van de functie *sport* op gronden met de functies maatschappelijk, agrarisch, tuin en groen. Dit is onder andere nodig voor verleggen van het voetbalveld en de toevoeging van een korfbalveld (en eventueel tijdelijke parkeerplaatsen) op een agrarisch perceel;
- het verplaatsen van de middenspanningsruimte (functie bedrijf op gronden met bestemming tuin);
- het verleggen van de rioolleiding (nevenfunctie leiding-riool);
- het mogelijk toevoegen of verplaatsen van landschappelijke waarden (nevenfunctie waarde – landschap).

Daarnaast is voor de bouw van de sporthal een planologische afwijking nodig, omdat deze buiten het huidige bouwvlak valt en niet past binnen de geldende bouwregels.

#### Omgevingsplanactiviteiten binnenplans

Voor werkzaamheden die binnen de regels van het omgevingsplan vallen, maar wel vergunningplichtig zijn, is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Dit geldt onder andere voor:

- het aanleggen van infrastructuur, zoals waterberging en het verleggen van het hogedruk riool;
- het aanleggen en aanpassen van sportvelden;
- het kappen van bomen (bij een stamdiameter groter dan 25 cm en/of binnen beschermde zones).

#### Bouwactiviteiten

Voor de realisatie van de sporthal en andere bouwwerken zijn vergunningen nodig voor het technische deel van het bouwen (toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving – BBL). Dit betreft onder andere:

- de bouw van de sporthal;
- lichtmasten bij het parkeren en de korfbalvelden;
- overige bouwwerken zoals hekwerken en ballenvangers.

#### Overige vergunningen en meldingen

Naast bovenstaande zijn aanvullende toestemmingen nodig, waaronder:

- een eventuele vergunning voor een nieuwe uitweg (bij tijdelijke parkeervoorziening);
- een sloopmelding voor de gymzaal en de school (inclusief controle op asbest);
- meldingen voor grondverzet;
- meldingen en compensatieverplichtingen bij houtkap buiten de bebouwingscontour houtkap;
- beoordeling van vergunningvrij bouwen voor kleinere voorzieningen, zoals speeltoestellen.
- planologische beoordeling meenemen (BOPA) indien organiseren van evenementen gewenst is op de locaties van de gymzaal, school en speelterrein.



Figuur 9 bestemmingsplankaart (ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.2.9 Archeologie

Alle percelen binnen het plangebied hebben een dubbelbestemming voor archeologie (zie figuur 9). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk archeologisch onderzoek verplicht is. In de praktijk blijkt dat dit onderzoek bij locaties waar al langere tijd bebouwing aanwezig is, zoals scholen en gymzalen, vaak beperkt nodig is. Dit komt doordat de bodem in deze gevallen doorgaans al geroerd is (bijvoorbeeld door eerdere bouw- en graafwerkzaamheden). Desondanks dient voorafgaand aan de ontwikkeling een archeologisch advies te worden opgesteld, waarin wordt bepaald of en in welke mate archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### 3.2.10 Eigendom percelen

In figuur 11a is het eigendom binnen het plangebied weergegeven. De gronden die in eigendom zijn van de gemeente Barneveld zijn hierin gearceerd. Het terrein van basisschool De Zaaier (blauw gearceerd) komt na overdracht in economisch eigendom van de gemeente Barneveld. De locatie van de NET-traforuimte is momenteel in eigendom van Liander en is in de figuur aangeduid met een blauw bliksemschicht. Voor de verplaatsing van deze traforuimte is binnen het plangebied een nieuw perceel aangewezen dit wordt juridisch uitgeruild. In figuur 11b wordt de bestaande trafo aangegeven met een rode pijl, de nieuwe locatie voor de trafo is blauw gearceerd en eveneens aangegeven met een rode pijl.



Figuur 11a plankaart eigendom percelen



Figuur 11b bestaande en nieuwe locatie NET-traforuimte

## 4 Sporthal of gymzaal

### 4.1 Gymzaal

Voor het bewegingsonderwijs van de basisscholen De Zaaier en Het Anker volstaat de vervanging van de bestaande gymzaal. Een gymzaal voldoet aan de geldende normen voor bewegingsonderwijs en heeft volgens de richtlijnen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijk Opvoeding (KVLO) een minimale vrije hoogte van 5,5 meter en een vloeroppervlakte van 14 x 22 meter. Hoewel een gymzaal daarmee functioneel toereikend is voor het onderwijs, biedt deze voorziening slechts beperkte mogelijkheden voor gebruik door sportverenigingen. Voor competitief gebruik en multifunctionele inzet is een gymzaal minder geschikt.

Voor de vervanging van de gymzaal zijn twee ruimtelijke opties in beeld:

- vervanging op de huidige locatie van de gymzaal;
- vervanging op de locatie van basisschool De Zaaier.

Een belangrijk voordeel van beide opties is dat er geen ingrijpende ruimtelijke aanpassingen noodzakelijk zijn. Zo zijn onder andere het verplaatsen van de rioolwatertransportleiding, het verwijderen van groenstructuren, het verleggen van sportvelden, het verplaatsen van de traforuimte en het herinrichten van speelvoorzieningen niet aan de orde.

Tegenover dit voordeel staan echter ook enkele nadelen. In beide varianten blijft de parkeercapaciteit op en rond het sportpark ongewijzigd en daarmee ontoereikend. Daarnaast geldt dat bij realisatie op de huidige locatie van de gymzaal tijdelijk busvervoer noodzakelijk is om het bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode te kunnen faciliteren.

### 4.2 Sporthal

Een sporthal bestaat uit twee tot drie zaaldelen en heeft een minimale zaalafmeting van 24 x 44 meter en een vrije hoogte van circa 7 meter. Deze grotere omvang en hoogte maken het mogelijk om de accommodatie multifunctioneel en intensiever te gebruiken dan een gymzaal.

De realisatie van een sporthal draagt bij aan het versterken van het lokale sportaanbod. De voorziening biedt ruimte aan zowel onderwijs als verenigingen en maakt het mogelijk om binnensportactiviteiten die nu elders plaatsvinden dicht bij huis te organiseren. Hierdoor nemen de verkeersbewegingen naar andere sportaccommodaties, zoals de Veluwehal, of voorzieningen in omliggende kernen, af. Daarnaast biedt de omvang van een sporthal de mogelijkheid om competities te faciliteren, onder andere voor zaalvoetbal en korfbal. Bij slecht weer kan de sporthal bovendien dienen als alternatieve trainings- en speellocatie voor buitensporten. Door de sporthal op te delen in meerdere zaaldelen ontstaat flexibiliteit in gebruik, waardoor meerdere activiteiten gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Een belangrijk voordeel van de gekozen opzet is dat de sporthal wordt gerealiseerd naast de bestaande kleed- en douchevoorzieningen. Hierdoor is het niet nodig om nieuwe kleedruimten te bouwen, wat leidt tot een besparing op de investeringskosten.

Tegenover deze voordelen staan enkele aandachtspunten, met name voor het bewegingsonderwijs. Door de grotere hoogte van de sporthal zijn aanvullende voorzieningen nodig, zoals verlagingsconstructies voor toestellen om veilig gebruik tijdens gymlessen te waarborgen. Daarnaast is een sporthal minder voorzien van vaste wanden dan een gymzaal, wat gevolgen kan hebben voor de inrichting van het bewegingsonderwijs. Ten slotte geldt dat bij een gelijktijdige realisatie van de sporthal en de herinrichting van het sportpark tijdelijk busvervoer nodig kan zijn om het bewegingsonderwijs te faciliteren. Dit kan worden voorkomen door de fasering van de uitvoering hierop af te stemmen, bijvoorbeeld door eerst de sporthal te realiseren en pas daarna de overige werkzaamheden uit te voeren.

### 4.3 Variantenstudie

De initiatiefnemers hebben meerdere varianten voor de inpassing van een sporthal voorgelegd aan de leden van Sportclub Terschuur. Onderstaand zijn vier varianten uitgewerkt, waarbij in alle gevallen de sporthal wordt gekoppeld aan de bestaande douche- en kleedvoorzieningen. In alle varianten wordt het oostelijk gelegen voetbalveld (veld 2) ten opzichte van de huidige situatie 90 graden gedraaid.

Op basis van de afweging van ruimtelijke inpassing, functionaliteit en draagvlak gaat de voorkeur uit naar optie C. In deze variant blijven de korfbalvelden op de huidige locatie en worden zij daar uitgebreid. Door de korfbalvelden buiten het directe plangebied van de sporthal te houden, ontstaat voldoende ruimte om de sporthal, het voetbalveld, de parkeercapaciteit en het speelterrein binnen het gebied te realiseren. De overige varianten worden om deze reden niet verder uitgewerkt in dit document. De reacties van Terschuurse Boys en KV Revival op de variantenstudie zijn opgenomen in bijlage D1 en D2.

#### 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 Voorkeursvariant

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



#### Optie D

In deze optie is de sporthal op eenzelfde positie als optie C gerealiseerd, met de twee korfbalvelden ten noorden van het voetbalveld.



### **4.4 Uitwerking voorkeursvariant optie C**

Optie C is verder uitgewerkt door Middelkoop Adviesbureau (zie figuur 12). De volledige uitwerking is opgenomen in bijlage E.

In optie C zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sporthal: Realisatie van een sporthal met een verbinding naar de bestaande kleed- en doucheruimten. In het huidige ontwerp is deze verbindingsgang gepositioneerd aan de noordzijde; in de verdere uitwerking kan ook een ligging aan de zuidzijde worden onderzocht.
- Voetbalveld: Het oostelijk gelegen voetbalveld wordt 90 graden gedraaid en opnieuw aangelegd als natuurgrasveld.
- Ruimtelijke afstanden: De sporthal wordt gesitueerd op circa 27 meter van de zijgevel van een woning in de nieuwe wijk De Eendracht en circa 29 meter van woning nr. 7. Richting de bestaande woningen aan de Sandersstraat en Van de Bleekstraat wordt een afstand van circa 30 meter aangehouden.
- Parkeren: Het omliggende terrein wordt ingericht met auto- en fietsparkeerplaatsen.
  - De fietsparkeercapaciteit wordt uitgebreid met 80 plaatsen tot in totaal circa 224 plaatsen.
  - Voor auto's worden in het huidige ontwerp 91 parkeerplaatsen gerealiseerd.

- In de nog uit te werken geoptimaliseerde variant C kan dit worden uitgebreid naar 95 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de norm.
- Openbare ruimte: Ten zuiden van het voetbalveld wordt ruimte ingericht voor openbaar spelen.
- Sloopwerkzaamheden: Voor het mogelijk maken van de herinrichting worden de bestaande gymzaal aan de Sandersstraat en het schoolgebouw gesloopt. Dit is nodig om het voetbalveld te kunnen draaien en het speelterrein te herpositioneren.
- Verplaatsen infrastructuur:
  - De NET-traforuimte van Liander wordt verplaatst naar een locatie ten zuiden van het voetbalveld, bereikbaar vanaf de Sandersstraat.
  - De rioolwatertransportleiding van het waterschap Vallei en Veluwe wordt verlegd. Hiervoor is een tracé opgenomen dat ook in de toekomst goed bereikbaar blijft.
- Groen en bomen: In de uitwerking is rekening gehouden met de aanwezige bomen en houtwallen. De terreininrichting wordt hier, waar mogelijk, op afgestemd, met als uitgangspunt behoud waar dat kan en compensatie waar noodzakelijk.



Figuur 12 Herinrichting sportpark Optie C

## 4.5 Programma van eisen

De gemeente Barneveld heeft de standaard eisen voor binnensportvoorzieningen vastgelegd in het document *De Eerste Steen* (gebaseerd op wetgeving en vastgesteld beleid). Het structuurontwerp en de bijbehorende kostenraming van de initiatiefnemers zijn aan deze uitgangspunten getoetst. Hieronder zijn de belangrijkste aandachtspunten en uitgangspunten uit deze toetsing weergegeven.

- De bestaande kleed- en douchevoorzieningen voldoen aan de gestelde eisen voor buitensport. Met relatief beperkte aanpassingen kunnen deze voorzieningen via een overdekte gangzone worden gekoppeld aan de sporthal. Hierbij geldt wel dat er geen sprake is van een schonevoetenzone, waardoor de sporthal gevoeliger is voor vervuiling.
- De sporthal is primair bedoeld voor sportgerelateerde activiteiten. Voor gebruik ten behoeve van niet-sportgerelateerde evenementen gelden aanvullende eisen, onder andere op het gebied van milieuzonering, geluidsisolatie en de opbouw van gevels en daken.
- Het huidige structuurontwerp is nog niet volledig uitgewerkt, maar biedt voldoende ruimte om in de vervolgfase te voldoen aan de eisen uit *De Eerste Steen*.
- In de kostenraming is rekening gehouden met een kwalitatief goede en veilige afwerking, passend bij sport- en bewegingsonderwijs. Daarbij wordt uitgegaan van een minimale basistemperatuur van 18 tot 19 graden, die geborgd wordt via de installatie voor verwarming en ventilatie.
- Tot slot geldt als uitgangspunt dat buiteninstallaties zoveel mogelijk uit het zicht worden ingepast in het ontwerp.

## 4.6 Programma van Ruimten

In onderstaand overzicht is aangegeven welke ruimten dubbel gebruikt kunnen worden. Deze ruimten zijn aangeduid als 'bestaand' en bedragen gezamenlijk circa 159 m<sup>2</sup> BVO. Voor de technische ruimte is een oppervlak van circa 15 m<sup>2</sup> opgenomen. Deze relatief beperkte omvang is mogelijk doordat geen centrale voorzieningen nodig zijn voor warmtapwater en verwarming op hogere temperaturen binnen de sporthal.

|    |                                                     | bestaand /<br>n.v.t. | per ruimte FNO | totaal |
|----|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------|--------|
| 1  | Entree                                              | bestaand             | 20             | -      |
| 2  | Garderobe (5 jas/m <sup>2</sup> )                   | bestaand             | 10             | -      |
| 3  | Beheerdersruimte                                    | 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

## Was- en kleedruimten

In tabel 1 is voor één zaaldeel uitgegaan van 2 was- en kleedruimten van elk 40 m<sup>2</sup>, conform de standaard uit *De Eerste Steen*. Dit komt neer op een totaal van 80 m<sup>2</sup>. In het bestaande gebouw zijn echter tien was- en kleedruimten aanwezig, met een oppervlakte van circa 29 m<sup>2</sup> per ruimte. Voor het bewegingsonderwijs zijn naar verwachting twee van deze ruimten (totaal circa 58 m<sup>2</sup>) al voldoende. Voor een sporthal met drie zaaldelen geldt normaliter een behoefte van 6 was- en kleedruimten van elk 40 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op 240 m<sup>2</sup> FNO. In de bestaande situatie is echter in totaal circa 294 m<sup>2</sup> FNO aan kleed- en doucheruimten beschikbaar, verdeeld over tien ruimten. Daarmee is in voldoende capaciteit voorzien.

## 4.7 Ontwerp sporthal

De initiatiefnemers hebben een schetsontwerp opgesteld voor een sporthal naast het bestaande kleedgebouw. Daarbij is uitgegaan van een hal met een bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 1.200 m<sup>2</sup>, wat resulteert in een functioneel nuttig oppervlak (FNO) van ongeveer 1.158 m<sup>2</sup>. Het uitgangspunt in het ontwerp is dat de sporthal als zelfstandig gebouw wordt gerealiseerd en wordt gekoppeld aan het bestaande kleedgebouw via een gangzone. De kosten voor deze verbinding zijn opgenomen in de investeringsraming. De gangzone heeft een omvang van circa 45 m<sup>2</sup> BVO. Binnen het ontwerp is daarnaast circa 200 m<sup>2</sup> FNO opgenomen voor ondersteunende functies, zoals bergruimte voor scholen, een schoonmaakberging, technische ruimte en een docentenruimte. Ook is er ruimte voor een tribune. Voor een impressie die de figuren 13 en 14 en in bijlage F1 en F2 zijn de tekeningen opgenomen.



Figuur 13 Impressie ontwerp sporthal



Figuur 14 Impressie ontwerp sporthal

## 5 Exploitatie

### 5.1 Bezetting

Voor de toekomstige bezetting van de sporthal hebben de initiatiefnemers een uitgewerkt bezettingsschema opgesteld. Dit schema is onderverdeeld in gebruik door onderwijs, verenigingen en bedrijven. Daarbij is de huidige bezetting van de gymzaal aan de Sandersstraat, de Veluwehal en dorpshuis De Belleman als uitgangspunt genomen. Daarnaast is een onderbouwde inschatting gemaakt van de verwachte uitbreiding van het aantal gebruiksuren per doelgroep. In bijlage G is een overzicht opgenomen met een raming van de opbrengsten uit de verhuur van de sporthal. Op basis van het bezettingsschema verwachten de initiatiefnemers dat de realisatie van de sporthal leidt tot een toename van circa 42% aan sport- en beweegactiviteiten. Het gebruik van de huidige gymzaal aan de Sandersstraat wordt hierbij volledig overgenomen in de nieuwe sporthal. De trainingen en wedstrijden van korfbalvereniging Revival worden verplaatst van de Veluwehal naar de nieuwe sporthal. Hierdoor ontstaat extra ruimte in de Veluwehal voor andere gebruikers.

#### 5.1.1 Bewegingsonderwijs

De gemeente is wettelijk verplicht om te voorzien in adequate huisvesting voor bewegingsonderwijs, binnen een richtafstand van 750 meter. Voor het bewegingsonderwijs is in principe een gymzaal voldoende. De loopafstand vanaf het nieuwe Kindcentrum TerBroek in de wijk De Eendracht tot de beoogde sporthal bedraagt circa 370 meter. Indien een gymzaal op de huidige locatie van basisschool De Zaaier wordt gerealiseerd, bedraagt de loopafstand circa 480 meter. In beide situaties wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstand.

#### 5.1.2 Verenigingen

De initiatiefnemers hebben een inschatting gemaakt van de verenigingen die in de toekomst gebruik zullen maken van de sporthal. Zo zal tafeltennisvereniging TTC verhuizen van dorpshuis De Belleman naar de nieuwe sporthal. Hierdoor ontstaat extra ruimte en gebruiksmogelijkheden binnen De Belleman. Daarnaast verwachten de initiatiefnemers dat de volgende verenigingen gebruik zullen maken van de nieuwe sporthal:

- 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

#### 5.1.3 Bedrijven

Ook voor bedrijven is een inventarisatie gemaakt van het potentiële gebruik van de sporthal. Hierbij gaat het onder andere om:

- Groepsfysio
- Sport gerelateerde evenementen

### 5.2 Beheervormen

De exploitatie van gymzalen, sportzalen en sporthallen binnen de gemeente Barneveld is momenteel ondergebracht bij Optisport. Bij de realisatie van nieuwe sportvoorzieningen wordt Optisport doorgaans gevraagd een exploitatievoorstel uit te brengen. In het kader van dit onderzoek is dit eveneens gebeurd. Daarnaast hebben ook de initiatiefnemers een exploitatieopzet uitgewerkt. Indien wordt gekozen voor exploitatie door de initiatiefnemers, dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de gevolgen hiervan zijn voor Optisport binnen de gemeente. Daarbij is met Optisport overeengekomen dat, wanneer de initiatiefnemers de exploitatie van de

sporthal op zich nemen, de huidige gymzaal aan de Sandersstraat uit de exploitatie van Optisport wordt gehaald.

Op basis van hun onderzoek, onder andere naar de fiscale aspecten (btw-belaste en onbelaste verhuur), geven de initiatiefnemers de voorkeur aan exploitatie door Sportclub Terschuur. Hiervoor is een intentieverklaring opgesteld en toegevoegd aan het onderzoek (zie bijlage 2). De initiatiefnemers verwachten dat deze exploitatievorm leidt tot lagere kosten, onder andere doordat het schoonmaken efficiënter kan worden georganiseerd. Daarnaast voorzien zij besparingen door inzet van vrijwilligers en sponsoring. Een bijkomend voordeel is dat er met Sportclub Terschuur één exploitant en aanspreekpunt ontstaat voor het gehele sportpark. Dit sluit aan bij andere sportlocaties in de gemeente waar sprake is van lokale exploitatie en waar gebruikers goed hun weg weten te vinden.

Als wordt gekozen voor exploitatie door de sportclub, is er sprake van btw vrijgestelde activiteiten. Dit betekent dat de gemeente geen btw kan terugvragen op de investerings- en onderhoudskosten. Ter compensatie kan gebruik gemaakt worden van de SPUK sport regeling, waarmee een deel van deze kosten alsnog kan worden vergoed. De exacte hoogte van deze bijdrage is op voorhand niet vast te stellen, aangezien deze pas wordt bepaald op basis van de verantwoording achteraf.

## 6 Financiën

### 6.1 Investeringsraming

Voor de realisatie van de sporthal en de herinrichting van (een deel van) sportpark Overbeek is een integrale investeringsraming opgesteld. Deze raming is gebaseerd op een voorlopig ontwerp en in samenspraak met betrokken partijen doorontwikkeld tot een marktconforme raming.

De investeringskosten bestaan uit de volgende grondgebonden onderdelen:

- realisatie van de sporthal, inclusief koppeling met de bestaande kleedvoorzieningen, vaste inrichting, verduurzaming en waterberging;
- verplaatsen en opnieuw aanleggen van het voetbalveld, inclusief drainage, verlichting en verhardingen;
- sloop van de bestaande gymzaal en het schoolgebouw;
- verplaatsen van de NET-traforuimte en verleggen van de riooltransportleiding;
- inrichting van het omliggende terrein, inclusief parkeerplaatsen, fietsstallingen en infrastructuur;
- aanpassingen aan groen, inclusief groencompensatie en landschappelijke inpassing.

Niet-grondgebonden kosten, zoals tijdelijke huisvesting, zijn niet opgenomen en worden bij een passende fasering niet noodzakelijk geacht. Een aantal onderdelen valt buiten deze investering, zoals de aanleg van het schouwpad langs de Hoevelakensebeek en de brugverbinding. Deze maken onderdeel uit van het project De Eendracht. Door de sporthal te combineren met de bestaande kleed- en douchevoorzieningen wordt een aanzienlijk kostenvoordeel gerealiseerd ten opzichte van een volledig vrijstaande sporthal.

De grondgebonden kosten:

| Nr | Omschrijving kosten                     |                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Bouwkosten marktconform                 | Nieuwbouw sporthal inclusief aanpassingen die benodigd zijn voor aansluiten op bestaande kleed- en doucheruimten.                                                                         |
| 2  | Sportinrichting vast                    | Nieuwbouw sporthal inclusief aanpassingen die benodigd zijn voor aansluiten op bestaande kleed- en doucheruimten.                                                                         |
| 3  | Opruimwerkzaamheden                     | 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.           |
| 4  | Voetbalveld                             | Het aanleggen van een voetbalveld incl. hekwerken, veldaccessoires, paden rondom en de veldverlichting, het aanleggen van auto- en fietsparkeerplaatsen, verlichting en aanleg van groen. |
| 5  | Groenvoorziening                        | Het aanleggen van een voetbalveld incl. hekwerken, veldaccessoires, paden rondom en de veldverlichting, het aanleggen van auto- en fietsparkeerplaatsen, verlichting en aanleg van groen. |
| 6  | Overige verharding en terreininrichting | Het aanleggen van parkeerplaatsen, fietsenstalling en aanleg omliggende verharding en infrastructuur.                                                                                     |
| 7  | Infrastructuur openbaar gebied          | Kosten voor verplaatsen van de NET-traforuimte en het aanhelen van infrastructuur.                                                                                                        |
| 8  | Verduurzaming bestaande opstallen       | Verduurzamen van bestaande kleed- en doucheruimten om deze te kunnen afkoppelen van het gas.                                                                                              |
| 9  | Natuur inclusief bouwen                 | Nieuwbouw sporthal inclusief aanpassingen die benodigd zijn voor aansluiten op bestaande kleed- en doucheruimten.                                                                         |
| 10 | Waterberging                            | Kosten voor verplaatsen van de NET-traforuimte en het aanhelen van infrastructuur.                                                                                                        |

Tabel 2 Investeringsposten herinrichting sportpark

### Verduurzaming bestaande opstallen

Bij de realisatie wordt voldaan aan de geldende duurzaamheidskaders, waaronder de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Ook de bestaande kleedaccommodatie wordt verduurzaamd. Deze opgave brengt extra investeringen met zich mee, die zijn meegenomen in de raming.

## 6.2 Boekwaarden

In de investeringsraming zijn de boekwaarden van de bestaande school De Zaaier meegenomen. De gymzaal Sandersstraat is volledig afgeschreven, de boekwaarde is € 0,-. Grondkosten zijn niet opgenomen, aangezien deze reeds in gemeentelijk eigendom zijn.

## 6.3 Financiële vergelijking

Het Meerjareninvesteringsplan (MIP) geeft een integraal overzicht van alle voorgenomen investeringen. Voor dit project vormt de beschikbare investeringskredieten het financiële uitgangspunt (zie tabel 3).

Het oorspronkelijke budget uit het OHP 2018 bedraagt € 2.575.716 en was uitsluitend bedoeld voor de realisatie van een gymzaal. Dit bedrag is gebaseerd op de toen geldende bouwkosten en VNG-normen. Inmiddels zijn de bouwkosten gestegen en is de VNG-norm aangepast. Wanneer deze ontwikkelingen worden meegenomen, komt het benodigde budget voor een gymzaal uit op circa € 3.063.159. Dit betekent dat voor realisatie van een gymzaal aanvullend krediet nodig is van naar verwachting minimaal € 487.443.

In het MIP 2025 is aanvullend een bedrag van € 2.783.358 opgenomen. Dit extra budget is nodig voor:

- herinrichting van het terrein om de bouw van een sporthal mogelijk te maken;
- prijsstijgingen in de bouwkosten;
- aanpassing van de VNG-norm sportaccommodaties.

Hiermee komt het totale beschikbare budget voor de realisatie van een sporthal uit op € 5.359.074. Voor de realisatie van een sporthal is een subsidie van € 1,2 miljoen vanuit de Regio Deal toegekend. Deze subsidie is uitsluitend beschikbaar wanneer daadwerkelijk wordt gekozen voor een sporthal.

In de basis kan een sporthal (zonder kleedkamers) binnen het beschikbare budget van een volledige gymzaal worden gerealiseerd. Om een sporthal op deze locatie mogelijk te maken, is echter aanvullende herinrichting van het sportpark noodzakelijk. Deze aanpassingen brengen extra investeringskosten met zich mee. Daar staat tegenover dat een sporthal meer mogelijkheden biedt voor multifunctioneel gebruik, uitbreiding van sportcapaciteit en bredere maatschappelijke inzet. Hierdoor kan een sporthal beter bijdragen aan doelen op het gebied van leefbaarheid, ontmoeting en toekomstbestendige sportvoorzieningen. De realisatie van een sporthal past binnen de beschikbare investeringskredieten inclusief de toegekende subsidie vanuit de Regio Deal.

| Omschrijving investering   | Krediet   |
|----------------------------|-----------|
| Sportaccommodatie Terbroek | 5.359.074 |
| Eerste inrichting sport    | 77.016    |
| Verduurzaming              | 390.000   |
| Grond aankoop              | 120.000   |
| Subsidie Regio Deal        | 1.200.000 |
| Totaal beschikbaar krediet | 7.146.090 |

Tabel 3 Beschikbaar krediet

## 6.4 Exploitatie

De exploitatie van de sporthal bestaat uit kosten voor onder andere:

- energie en nutsvoorzieningen;
- belastingen en verzekeringen;
- technisch en planmatig onderhoud;
- exploitatiekosten, zoals schoonmaak en dagelijks beheer.

Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit verhuur aan onderwijs, verenigingen en overige gebruikers, aangevuld met sponsoring. Door de grotere multifunctionaliteit van de sporthal liggen de opbrengsten hoger dan

bij een gymzaal. Bij exploitatie door Sportclub Terschuur wordt verwacht dat kosten verder kunnen worden beperkt door inzet van vrijwilligers en zelfwerkzaamheid. Uitgangspunt is dat sportclub Terschuur de sporthal zal exploiteren en hiervoor huur betaalt, waarmee een deel van de gemeentelijke investering wordt gedekt. Het overige deel draagt de gemeente zelf bij zoals gebruikelijk bij sportaccommodaties.

## **6.5 Kapitaallasten**

De kapitaallasten (afschrijving en rente) zijn gebaseerd op de investeringsraming. Hierbij is uitgegaan van een rentepercentage van circa 1,5%. Omdat geen grond hoeft te worden aangekocht, wordt de boekwaarde overgeheveld, hierdoor hebben we geen extra kapitaallasten ten opzichte van de huidige begroting. De boekwaarde van de school De Zaaier wordt in het eerste jaar afgeschreven.

## 7 Planning

De realisatie van de sporthal is in sterke mate afhankelijk van de ontwikkeling van de nieuwe wijk De Eendracht en de bouw van het Kindcentrum TerBroek. Het betreft een ambitieuze planning, waarvan de haalbaarheid afhankelijk is van verschillende externe factoren. Bij de verdere uitwerking wordt uitgegaan van een gefaseerde aanpak.

| Werkzaamheden                                                                          | Periode             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Raadsbesluit                                                                           | Juli 2026           |
| Participatie (vervolg in ruimtelijke procedures)                                       | 2026 - 2027         |
| Voorbereiding ontwerp terrein en sporthal                                              | Q3 2026 tot Q4 2027 |
| Ontwerp en ruimtelijke procedure sportpark                                             | Q3 2026 tot Q4 2027 |
| Aanbesteding en realisatie kortbalvelden                                               | Q1 2027 tot Q4 2027 |
| Aanbesteding en bouw van de sporthal                                                   | Q1 2028 – Q2 2029   |
| Sloop van gymzaal + school (onder voorbehoud verhuizing school naar de nieuwe locatie) | Q2 – Q3 2029        |
| - NET-trafo ruimte verplaatsen                                                         | Q3 2028             |
| - Verplaatsen hoge drukriool                                                           | Q3 2029             |
| - Verplaatsen speelterrein                                                             | Q3 2029             |
| - Aanleg voetbalveld                                                                   | Q3 2029             |
| - Rioolwatertransportleiding verleggen                                                 |                     |
| Aanleg parkeerterrein                                                                  | Q3 2029             |
| Oplevering sporthal, velden, parkeervoorziening en speelterrein                        | Najaar 2029         |

Tabel 4 Globale planning

## 8 Samenvatting en conclusie

### 8.1 Samenvatting

In de periode 2022–2026 is onderzocht of de realisatie van een sporthal op sportpark Overbeek in Terschuur haalbaar is, als alternatief voor de geplande gymzaal. Aanleiding hiervoor is het initiatief van lokale sportverenigingen en Plaatselijk Belang, waarbij in eerste instantie is uitgegaan van het Right to Challenge-principe en later is toegewerkt naar een co-creatie tussen gemeente en initiatiefnemers. Uit het onderzoek blijkt dat realisatie van een sporthal ruimtelijk, technisch en organisatorisch mogelijk is, mits een gedeeltelijke herinrichting van het sportpark wordt uitgevoerd. Deze herinrichting is noodzakelijk voor de inpassing van de sporthal en biedt tegelijkertijd de kans om bestaande knelpunten – zoals parkeercapaciteit en de inrichting van het terrein – te verbeteren.

De sporthal wordt gerealiseerd naast de bestaande kleed- en douchevoorzieningen, waarmee efficiënt gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen en kosten worden beperkt. De hal biedt meer gebruiksmogelijkheden dan een gymzaal en kan multifunctioneel worden ingezet voor onderwijs, verenigingen en andere gebruikers. Op basis van het uitgewerkte bezettingsschema wordt een toename van circa 42% in sport- en beweegactiviteiten verwacht.

Financieel geldt dat de sporthal in de kern gerealiseerd kan worden binnen de beschikbare middelen voor een gymzaal, mede door inzet van zelfwerkzaamheid, sponsoring en de combinatie met bestaande voorzieningen. Wel leidt de noodzakelijke herinrichting van het sportpark tot aanvullende investeringen. Voor een belangrijk deel hiervan is subsidie toegekend via de Regio Deal. Het voorkeursscenario gaat uit van exploitatie door Sportclub Terschuur. Deze exploitatievorm biedt kansen voor een efficiënte bedrijfsvoering en brede mogelijkheden voor maatschappelijk ondernemen door inzet van vrijwilligers en lokale betrokkenheid, maar wijkt wel af van de bestaande situatie waarin Optisport de binnensportaccommodaties exploiteert. De planning is ambitieus en loopt tot circa 2029, waarbij de realisatie afhankelijk is van onder andere de ontwikkeling van de wijk De Eendracht, de verplaatsing van de school en het doorlopen van ruimtelijke procedures.

### 8.2 Conclusie

De realisatie van een sporthal op sportpark Overbeek is haalbaar en levert duidelijke maatschappelijke meerwaarde op ten opzichte van een gymzaal, met name door de toename van sport- en beweegmogelijkheden, het versterken van het verenigingsleven en het verminderen van uitwijk naar andere accommodaties.

Daarmee ligt er een duidelijke bestuurlijke keuze voor:

- een gymzaal als doelmatige en sobere oplossing voor bewegingsonderwijs, of
- een sporthal als bredere, toekomstgerichte voorziening met grotere maatschappelijke opbrengsten, maar ook met aanvullende investeringen en uitvoeringscomplexiteit.

De eindrapportage laat zien dat de sporthal binnen de beschikbare financiële kaders realiseerbaar is, mits rekening wordt gehouden met de noodzakelijke herinrichting (aanvullende investering) en de verdere uitwerking in de vervolgfase zorgvuldig plaatsvindt. De exploitatie van de sporthal is naar verwachting beheersbaar en wijkt beperkt af van een gymzaal, mede door hogere opbrengsten en de inzet van zelfwerkzaamheid.

## 9 Bijlagen

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1          | Onderzoeksopdracht Sporthal Terbroek        |
| Bijlage 2          | Intentieovereenkomst                        |
| Bijlage A          | Kaart huidige situatie                      |
| Bijlage B          | Parkeercapaciteit                           |
| Bijlage C1, C2, C3 | Ecologische quickscan                       |
| Bijlage D1, D2     | Reactie initiatiefnemers op variantenstudie |
| Bijlage E          | Uitwerking voorkeursvariant C               |
| Bijlage F1, F2     | Impressie tekeningen sporthal               |
| Bijlage G          | Bezettingsgraad                             |