

Factsheet nieuwe Sporthal Ruurlo; Feiten plus visie van Stichting Zwembad Ruurlo

1. Nieuwe sporthal in Ruurlo binnen het vastgestelde PvE kan bij gebruik van lagere vierkante meterprijs van 2117 €/m² gerealiseerd worden voor minder dan € 12,5 mio, en dit is niet afhankelijk van de gekozen locatie

In de businesscase van het Raadvoorstel aangeboden op 29 nov. 2024 is voor VVR gerekend met lagere kosten per vierkante meter. Echter, de vierkante meter prijs zal voor locatie VVR niet lager zijn dan voor locatie de Meene; **de vierkante meter prijs is per definitie niet locatie afhankelijk.**

De volledige berekening en vergelijking van beide locaties van VV Ruurlo en de Meene is in onderstaande tabel weergegeven

INVESTERINGSVERGELIJKING SPORTPARK 't RIKKELDER en SPORTPARK de MEENE met besparing bouwkosten	Nieuw businessplan VVRuurlo			Berekening voor Sporthal op de Meene		
		Synarchis	Gebruikers		Synarchis	Gebruikers
		OUDE CIJFERS	NIEUWE CIJFERS		OUDE CIJFERS	NIEUWE CIJFERS
	m2	PRIJS €/ m ²		m2	PRIJS €/ m ²	
		3247	2117		3247	2117
		raadsbrief 26-mrt	6-11-2024		raadsbrief 26-mrt	9-12-2024
Gebouw algemeen	593	€ 1.926.000	€ 1.255.381	593	€ 1.926.000	€ 1.255.381
Gebouw sporthal	2623	€ 8.495.800	€ 5.552.891	2623	€ 8.495.800	€ 5.552.891
Benodigd voor VV Ruurlo	455	€ 1.476.600	€ 963.235			
subtotaal sporthal		€ 11.898.400	€ 7.771.507		€ 10.421.800	€ 6.808.272
Tribune -VV Ruurlo		€ 235.400	€ 235.400			
Inrichting sporthal - nieuw			€ 200.000			
Gebouw zwembaddeel					€ 353.100	€ 230.216
Zwembad Peuterbad					€ 107.000	€ 107.000
Renovatie en verduurzamen oude zwembadgebouw					€ 288.900	€ 188.359
subtotaal aanvullende faciliteiten		€ 235.400	€ 435.400		€ 749.000	€ 525.575
Subtotaal gebouw		€ 12.133.800	€ 8.206.907		€ 11.170.800	€ 7.333.847
Sloopkosten oude sporthal		€ 160.500	€ 160.500		€ 160.500	€ 160.500
Sloopkosten SZR c.q. VV Ruurlo		€ 85.600	€ 85.600		€ 53.500	€ 53.500
Plankosten (o.a. schietvereniging)		€ 64.200	€ 64.200		€ 64.200	€ 64.200
Boekwaardes		€ 55.000	€ 55.000		€ 0	€ 0
Tijdelijke voorzieningen		€ 143.915	€ 143.915		€ 54.356	€ 54.356
Subtotaal eenmalig		€ 509.215	€ 509.215		€ 332.556	€ 332.556
Parkeren		€ 642.000	€ 642.000		€ 642.000	€ 642.000
Parkeren fietsen		€ 10.700	€ 10.700		€ 10.700	€ 10.700
Herinrichting bovengrondse infra		€ 246.100	€ 246.100		€ 713.690	€ 713.690
Afwerking terrein e.d.		€ 32.100	€ 32.100		€ 32.100	€ 32.100
Subtotaal terrein		€ 930.900	€ 930.900		€ 1.398.490	€ 1.398.490
Project onvoorzien		€ 1.357.392	€ 1.357.392		€ 360.000	€ 1.290.184
Project totaal		€ 14.931.307	€ 11.004.414		€ 13.261.846	€ 10.880.653
Prijsstijging in €		€ 1.085.913	€ 771.762		€ 1.032.148	€ 725.191
Prijsstijging in %			8.0%			8.0%
investering totaal ind BTW		€ 16.017.220	€ 11.776.176		€ 14.293.994	€ 11.605.844
Additionele kosten per locatie: VVR / de Meene		€ 2.043.700	€ 1.730.335		€ 1.516.190	€ 1.292.765

Conclusie: Wanneer met een vierkante meterprijs van 2117 €/m² gerekend wordt, kan de Sporthal gerealiseerd worden voor een bedrag van € 12,5 mio, ongeacht locatie.

2. De ruimtelijk inpassing; Geen probleem op de Meene, wel bij VV Ruurlo

2A. Situatieschets op de Meene



Het is duidelijk dat er voldoende ruimte is op de Meene, te zien aan de rode kadasterlijnen. Ook zijn de volledige infrastructurele aanpassingen die nodig zijn al goed in kaart gebracht (zie ook het kostenoverzicht onder punt 1. rode cel -> **"herinrichting bovengrondse infra"**)



Het is duidelijk dat er onvoldoende ruimte is bij VV Ruurlo, te zien aan de rode kadasterlijnen die door de sporthal heen lopen. De infrastructurele aanpassingen die nodig zijn om toch ruimte te maken voor de Sporthal, zijn nog niet in kaart gebracht voor VV Ruurlo in het kostenoverzicht hierboven; voor de Meene zijn deze kosten wel in rekening gebracht waardoor het kostenplaatje op de Meene inzichtelijk is.

Extra aanvullende opmerking bij ruimtelijke inpassing bij VV Ruurlo:

Het is onduidelijk in het Raadvoorstel waar de Sporthal geplaatst zou gaan worden bij VVR, dit wordt niet verder gespecificeerd. De ruimte (of het gebrek hieraan) is cruciaal, en duidelijke informatie hierover is noodzakelijk zodat de raad een weloverwogen beslissing kan nemen. Deze informatie wordt nu niet gegeven. Daarom doen wij een aanzet; uit de informatie uit het bidboek van VV Ruurlo, in combinatie met het PvE, kan vastgesteld worden dat er minimaal een breedte van 40 meter nodig is voor de sporthal.

Het lijkt ons logisch dat eerst gekeken wordt of een sporthal op basis van het gewenste PvE wel bij VV Ruurlo gesitueerd kan worden, voordat er een beslissing genomen wordt over locatie.

Er zijn al op een eerder moment door ICS onderstaande conclusies getrokken (zie Appendix 1):

- *“Rekenkundig gezien past de nieuwe sporthal op deze oppervlakte (dwz langs hoofdveld VVR), echter is de strook onvoldoende breed om de nieuwe sporthal te situeren. Er moet verbreed worden, ofwel door de Fürstenauerstraat te verleggen ofwel door het hoofveld te verplaatsen”*
- *“Wanneer de Fürstenauerstraat verlegd moet worden om ruimte te creëren voor de sporthal, moet hiervan ook de bestemming naar sport worden gewijzigd. De footprint van de sporthal is groter dan het bouwvlak op de locatie toestaat; het bouwvlak moet gewijzigd worden.”*

De Meene: Dè ideale locatie met ruimte voor duurzame groei. Hier bouw je een hal met een levensduur van minimaal 50 jaar. Mocht uitbreiding over 20 jaar nodig zijn door stijgende ledenaantallen of toevoegen van andere binnensporten, biedt De Meene optimale mogelijkheden voor een soepel te realiseren uitbreiding.

3. Infrastructurele aanpassingen. Wel uitgewerkt in het Synarchis rapport over de Meene, niet duidelijk voor VV Ruurlo welke aanpassingen er nodig zijn aan infrastructuur; nieuw onderzoek is noodzakelijk

Op basis van de situatietekening bij VV Ruurlo, is duidelijk te zien dat de kadasterlijnen door het sporthal oppervlak heen lopen; de footprint van de sporthal is groter dan het bouwvlak op de locatie toestaat. De enige mogelijkheid om de sporthal toch op deze plek te realiseren, is om de Fürsternauerstraat te verleggen om zo ruimte te creëren voor de sporthal. Dat zal gepaard gaan met infrastructurele aanpassingen die niet begroot zijn.

De kosten voor extra aanpassingen aan bovengrondse infra (aanpassen/afsluiten Fürstenauerstraat) en ondergrondse infra (verleggen riolering/glasvezel/leidingen) bij VVR zijn nog niet opgenomen in het Excel overzicht onder punt 1

Er moet niet alleen rekening gehouden worden met verregaande bovengrondse infra aanpassingen maar ook met aanpassingen ondergronds. Aangezien het bouwblok zich uitstrekt over de Fürstenauerstraat, zal er voor de funderingswerkzaamheden verder gegraven moeten worden, zowel in de richting van, als door de Fürstenauerstraat. In dit gebied bevinden zich rioleringen, glasvezelkabels en andere leidingen . Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee, die eerst in kaart moeten worden gebracht om een volledig overzicht van de totale kosten te kunnen bepalen.

De Meene: Voor de plaatsing van de Sporthal op de Meene is de situatie duidelijk en levert geen problemen op met het gewenste PvE. Ook zijn alle kosten voor infrastructurele aanpassingen op de Meene al meegenomen in het laatste overzicht van Synarchis.

4. Synergievoordelen bij realisatie van de nieuwe sporthal op Sportpark de Meene

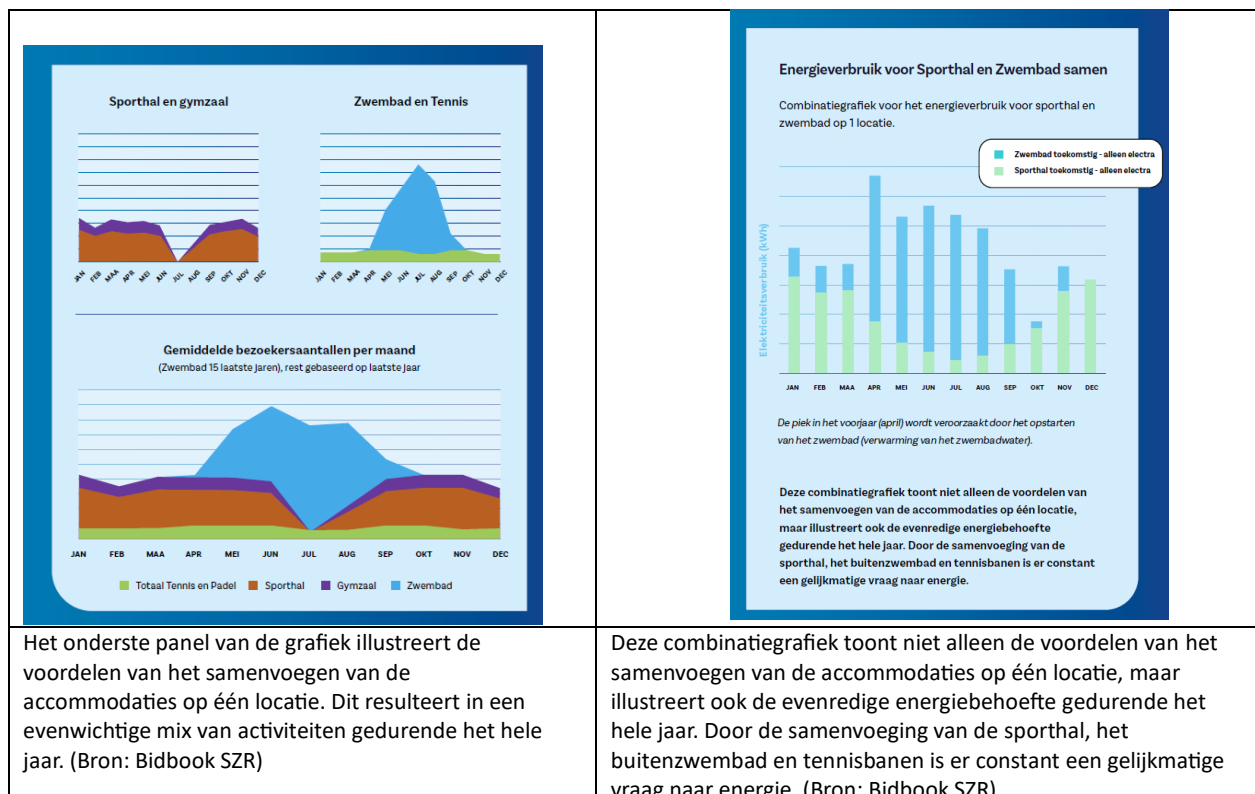
Het realiseren van de sporthal op Sportpark de Meene biedt belangrijke synergievoordelen die de gemeente en gemeenschap maximaal ten goede komen. Deze staan reeds uitgebreid beschreven in het bidbook, maar voor de volledigheid noemen we toch nog een aantal belangrijke synergie punten:

A: Efficiënt gebruik van personeel en voorzieningen:

- Het combineren van de sporthal met bestaande faciliteiten, zoals het recreatiebad, tennis- en padelbanen, maakt jaarrond inzet van personeel mogelijk. Dit bevordert de efficiëntie en biedt medewerkers een stabiele werkgelegenheid. Bovendien draagt dit bij aan het behoud van het zwembad op lange termijn.

B: Optimaal gebruik van vastgoed:

- Bij plaatsing van de Sporthal op de Meene wordt het complex jaarrond optimaal benut. In de zomer zijn het zwembad, tennis en padel in gebruik, terwijl in de winter de sporthal en padelbanen centraal staan. De sporthal biedt bovendien extra mogelijkheden om buitenactiviteiten te ondersteunen dankzij de directe aansluiting met buitensportfaciliteiten, die steeds belangrijker worden. Dit staat in scherp contrast met de situatie in het centrum, waar het vastgoed, zoals de huidige sporthal 't Rikkenhage en het terrein van VV Ruurlo, vanaf eind mei (na het Karel Stegeman toernooi), tot de start van het nieuwe schooljaar effectief drie maanden tijdens het zomerseizoen grotendeels ongebruikt blijft.



C: Duurzaamheid en energiebesparing:

- Met de reeds geplande installatie van zonnepanelen wordt verwacht dat het gehele complex op de Meene energieneutraal kan opereren (zie Bidbook SZR). SZR heeft de kosten voor deze zonnepanelen al begroot en neemt deze voor eigen rekening. Vooral in de zomer, wanneer het openluchtzwembad door de waterpompen een hoge energiebehoefte heeft, kunnen de zonnepanelen optimaal energie leveren. Dit zorgt voor aanzienlijke besparing op energiekosten en maakt het sportpark duurzaam.

D: Locatievoordelen:

- De Meene biedt aan de rand van het dorp voldoende ruimte voor zowel de sporthal als de benodigde parkeergelegenheid. Door de sporthal daar te situeren, ontstaat er in het centrum ruimte die benut kan worden voor woningbouw in plaats van extra parkeerplaatsen. Woningbouw dicht bij het centrum en de voorzieningen draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke dorpskern.
- De Meene is goed bereikbaar voor zowel scholen als inwoners uit de kern als het buitengebied.

E: Inclusieve benadering:

- In een plattelandsgemeente als Ruurlo, met verspreid liggende scholen en verenigingen, is het belangrijk dat iedereen gebruik kan maken van de faciliteiten. De Meene biedt deze mogelijkheid zonder dat een specifieke school of locatie wordt voorgetrokken.

Conclusie:

De sporthal op de Meene is niet alleen een praktische keuze, maar ondersteunt ook een duurzame, efficiënte en toekomstgerichte visie voor Ruurlo. Het verbindt inwoners en verenigingen, terwijl het tegelijk kostenbesparing en efficiënt beheer mogelijk maakt.

Appendix 1: Raadsbrief 24 januari 2022.

Onderwerp: Tussenrapportage locatieonderzoek binnensportaccommodatie Ruurlo

3.2 Locatie 2: Sportpark 't Rikkelder/VV Ruurlo: zie pagina's 17 en 18



Aspecten van de locatie

De ruimtelijke aspecten van de locatie worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

<p>Ruimtelijke Inpassing</p>	<p>De ruimte tussen het hoofdveld en de Fürstenauerstraat telt circa 4.700 m², met een breedte van circa 42 meter. De nieuwe sporthal heeft een vloeroppervlakte (3.216 m² BVO, exclusief parkeren); rekenkundig bezien past de nieuwe sporthal op deze oppervlakte, echter is de strook onvoldoende breed om de nieuwe sporthal te situeren. Er moet verbreed worden, ofwel door de Fürstenauerstraat te verleggen ofwel door het hoofdveld te verplaatsen. Gezien de resterende levensduur van de toplaag van het hoofdveld (circa 5 jaar) is dat geen optie op de korte termijn.</p>
<p>Bestemmingsplan</p>	<p>Op de Fürstenauerstraat rust de bestemming verkeer. Deze bestemming wordt in bestemmingsplan Ruurlo Woongebieden 2011 geduid.</p> <p>Op de gronden van het voetbalcomplex rust de bestemming sport, geduid in een ander bestemmingsplan, namelijk Ruurlo, Willibrordusschool en sportvelden 2012. Op de locatie van de huidige bebouwing is een bouwvlak voorzien; binnen dit bouwvlak is het toegestaan te bouwen. Echter, het bouwvlak volgt veelal de rooilijnen van de bestaande bebouwing en is te smal voor de nieuwe sporthal.</p> <p>Wanneer de Fürstenauerstraat verlegd moet worden om ruimte te creëren voor de sporthal, moet hiervan ook de bestemming naar sport worden gewijzigd. De footprint van de sporthal is groter dan het bouwvlak op de locatie toestaat; het bouwvlak moet gewijzigd worden. De bouwhoogte is toereikend. De bestemmingsplannen moeten gewijzigd worden.</p> <p>Zie ook de plankaart in bijlage 2.</p>