# Haalbaarheids-onderzoek sportpark de Houwakker



Haalbaarheidsonderzoek sportpark de Houwakker
14-08-25
Definitieve rapportage
Maastricht

RO groep
Wilhelminasingel 58
Postbus 3086
6202 NB Maastricht

info@rogroep.nl
+31 43 350 00 50
www.rogroep.nl

# Inhoudsopgave


01 Inleiding 4

02 Gebiedsanalyse 8

03 Ruimtelijk programma 13

04 Scenario’s 19

05 Financiële consequenties scenario’s 26

06 Bestuurlijke en organisatorische inrichting van het sportpark 33

07 Beoordeling scenario’s 36

08 Samenvatting en conclusie 39

# 01 Inleiding

## 01-1 Aanleiding

Ospel kent een rijk verenigingsleven. Diverse sportverenigingen in Ospel kampen echter met uitdagingen waardoor het bestaan van deze individuele verenigingen onder druk kan komen te staan. Met name het op peil houden van de verschillende sportaccommodaties en de (vrijwilligers-) organisatie hier omheen zijn een punt van zorg richting de toekomst.

Onderzoeksbureau Synarchis heeft eerder een onderzoek uitgevoerd naar de huidige gymzaal in Ospel. Op basis van dit rapport is de conclusie getrokken door gemeente dat deze op termijn gesloopt dient te worden. Omdat de basisschool afhankelijk is van deze gymzaal voor het bewegingsonderwijs van de kinderen, wordt gezocht naar een alternatief.

Al deze lopende zorgen bieden ook een heleboel kansen, waarvan de grootste voor alle belanghebbenden een herstructurering en eventuele uitbreiding van sportpark De Houwakker is. Verenigingen, basisschool de Schrank en gemeente Nederweert hebben een werkgroep opgericht en hebben samen de ambitie om een toekomstbestendig sportpark De Houwakker te realiseren.

Het doel van de herstructurering is het realiseren van een gezamenlijk sportpark, en daarbij betrokken partijen op een toekomstbestendige wijze te accommoderen. In dit toekomstbeeld van de werkgroep is het sportpark een plek voor álle partijen, ook voor de binnensporten. De ambitie van de werkgroep is het toevoegen van een binnensportaccommodatie die de mogelijkheid biedt om diverse binnensporten en (toekomstige) behoeften van basisschool De Schrank te faciliteren.

## 01-2 Huidige situatie




Afbeelding 1: Huidige situering van sportpark de Houwakker in Ospel

### 01-2-1 HOOFDGEBRUIKERS

Het huidige sportpark gelegen aan de Houwakker in Ospel kent drie hoofdgebruikers. Voetbalvereniging RKSVO beschikt over vier voetbalvelden (twee ten noorden en twee ten zuiden van de Houwakker), een kantine en kleedlokalen. Deze kantine is in 2024 verduurzaamd en is van goede kwaliteit. Ten oosten van de voetbalclub, richting de Vlut, ligt JongNL Ospel, een activiteitenvereniging voor jongeren. Zij beschikken over een accommodatie en een grote tuin waarin zij een groot deel van hun activiteiten uitvoeren. Tot slot de hondenclub Fun & Focus. Ook zij beschikken over een perceel met een eigen accommodatie en een groot veld waarin alle activiteiten met de honden plaatsvinden.

Alle gronden op de locatie van het huidige sportpark zijn in bezit van gemeente. De grond wordt gepacht door de verschillende verenigingen. De verenigingen hebben recht van opstal en hebben de opstallen in eigen bezit.

### 01-2-2 BELANGHEBBENDEN

In de omgeving zijn nog andere belanghebbenden gevestigd. Basisschool de Schrank heeft nu beschikking over de enige binnensportaccommodatie in Ospel, een gymzaal. Deze gymzaal is verouderd. Op basis van een rapport van Synarchis over de staat en de toekomst van de gymzaal is besloten dat deze gymzaal op termijn gesloopt dient te worden. De gemeente is daarom voor basisschool de Schrank op zoek naar een alternatief voor het bewegingsonderwijs van de kinderen.

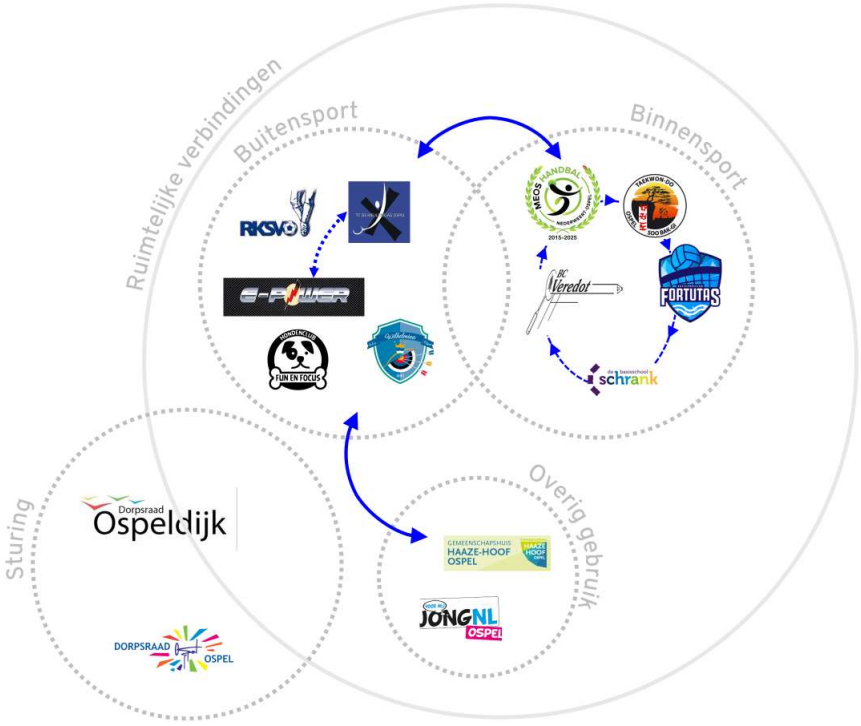
Een beperkt aantal verenigingen maakt momenteel gebruik van de gymzaal. Wél is er een groot aantal verenigingen dat gebruik maakt van de sporthal in Nederweert, waarvan sommige interesse hebben getoond om van een nieuwe binnensportaccommodatie in Ospel gebruik te maken wanneer deze gerealiseerd zou worden. Wij hebben de huidige gebruikers en mogelijke toekomstige gebruikers aangewezen als belanghebbenden in dit haalbaarheidsonderzoek en hen gesproken om de opgave te concretiseren. Niet alle belanghebbenden zijn even concreet als het gaat om gebruik van een binnensportaccommodatie, maar bij een groot aantal partijen zien we duidelijk commitment, zoals we later zullen onderbouwen.

Verder ligt aan het Molenpad tennisclub de Meulenslag. Ook zij pachten de grond, hebben recht van opstal en hebben de opstal in eigendom. Ruimtelijk is de huidige locatie niet optimaal en zou een locatie dichterbij de voetbalvelden beter zijn. De vereniging staat daarnaast voor een renovatieopgave. Hoe zij invulling geven aan deze opgave is afhankelijk van de mogelijkheden op alternatieve huisvesting.

Naast sportverenigingen en gebruikers van het sportpark zijn er nog andere belanghebbenden. De dorpsraden Ospel en Ospeldijk zetten zich beiden in voor het algemeen belang van de inwoners en stellen zich tot doel het bevorderen van het woon-, leef- en werkklimaat van Ospel / Ospeldijk. In die hoedanigheid zijn zij ook betrokken geweest in het voortraject van dit onderzoek. Om de sociale cohesie in het dorp te verhogen heeft de dorpsraad Ospel in samenwerking met Negen eerder een visiedocument gecreëerd. Het doel

van dat visiestuk was de verenigingen meer samen te laten werken. Dit sluit nauw aan op dit haalbaarheidsonderzoek.

Wij hebben onderstaand overzicht opgesteld van alle belanghebbenden die zijn meegenomen in de haalbaarheidsanalyse voor een herstructurering van sportpark de Houwakker, inclusief de ruimtelijke verbindingen tussen de verschillende partijen.




Afbeelding 2: Belanghebbenden binnen de scope van het haalbaarheidsonderzoek naar sportpark de Houwakker

## 01-3 Ambitie

Huidige en mogelijk toekomstige gebruikers beogen een uitgebreid sportpark de Houwakker. In dit park zou plek zijn voor de tennisclub, voor padelbanen, een buitenbaan voor de handboogschutters, drie voetbalvelden, de kantine en kleedlokalen van de voetbalclub én een binnensportaccommodatie, bij voorkeur een sportzaal. Van deze faciliteit kunnen meerdere verenigingen gebruik maken en wanneer het een sportzaal betreft, in tegenstelling tot een gymzaal, is er een groter aantal geïnteresseerden om er gebruik van te maken. Dit omdat de mogelijkheden met een sportzaal uitgebreider zijn. Wat betreft de gemeente is een sportzaal een van de mogelijke invullingen van het bewegingsonderwijs. Er is door de gemeente dan ook nog geen besluit genomen hoe de opgave voor het bewegingsonderwijs ingevuld gaat worden.

In het kader van maatschappelijke waarde van sport in kleine kernen voorziet de werkgroep een aantrekkende werking van het sportpark op de omgeving, waarmee sociale cohesie, interactie, gezondheid en welzijn, en jeugdontwikkeling worden bevorderd. Daar waar het in het verleden bij een sportvereniging met name draaide om het sporten zelf, speelt het creëren van sociale contacten nu een steeds grotere rol. De ontmoetingsplaats wordt hierbij steeds belangrijker. Een plaats met een open karakter waar mogelijk meerdere verenigingen gebruik van kunnen maken. Het doel hierbij is geen concurrentie van elkaar te zijn, maar te stimuleren dat sporten belangrijk is voor alle inwoners binnen de gehele gemeenschap.

Naast dat het maatschappelijke waarde creëert maakt het gezamenlijk gebruik van een sportpark ook synergie mogelijk, waarbij ruimtes gedeeld kunnen worden. Hiermee wordt ruimte bespaard en worden exploitatiekosten gedrukt.

## 01-4 Aanpak

Om invulling te geven aan de opgave hebben wij in totaal drie fasen doorlopen. In de eerste fase hebben we ruimtelijke wensen en eisen opgehaald om op hoofdlijnen een programma van eisen op te stellen (zie bijlage A). Daarnaast hebben we mogelijke beheerstructuren in beeld gebracht om het toekomstige sportpark bestuurlijk te organiseren. Op basis van een gedragen beeld van mogelijk ruimtegebruik en indeling hebben we de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de plannen getest en hebben we de verwachte investeringskosten in beeld gebracht.

In het verlengde van deze opdracht zien wij een vervolgtraject voor ons, waarin een ruimtelijk en technisch programma van eisen opgesteld wordt, nauwkeurige kostencalculatie plaatsvindt en een eerste schetsontwerp wordt opgesteld. Omdat de haalbaarheidsanalyse in hoog tempo is doorlopen, hebben wij een vlekkenplan opgesteld en hebben we de haalbaarheid van de plannen doorgerekend op basis van normbedragen en recente ramingsprijzen van gelijkaardige projecten. Op deze manier kan de gemeente de plannen tijdig op laten nemen in de kadernota én kan RKSVO snel acteren met betrekking tot de aanleg van het kunstgrasveld.

# 02 Gebiedsanalyse

## 02-1 Omgevingsplan

Het Bestemmingsplan 2009 en de Omgevingsverordening 2025 geven de randvoorwaarden aan voor de mogelijke ontwikkeling van het sportpark. Voor de huidige locatie van de voetbalvelden (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 1357 en 1846) ten noorden van de Houwakker geldt de (enkel-) bestemming agrarisch met waarden (esdorpen) met specifieke functieaanduiding sportterrein. De velden ten zuiden van de Houwakker (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 2147) hebben de bestemming agrarisch met specifieke functieaanduiding sportterrein. Het terrein van de hondenclub (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 1058 en 1846) is aangemerkt als agrarisch met waarden (esdorpen) met specifieke functieaanduiding hondenclub. Het terrein van JongNL Ospel (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 35 en 1496) is aangemerkt als agrarisch met waarden (esdorpen) met specifieke functieaanduiding Jong Nederland. Op de gronden met bestemming agrarisch mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd.

Voor alle bouwwerken in de voorgenoemde gebieden gelden de volgende regels voor bedrijfsgebouwen:

- Goothoogte: maximaal 4,50 meter of maximaal de hoogte zoals bestaand.
- Bouwhoogte: maximaal 8 meter, of maximaal de hoogte zoals bestaand.
- Bebouwd oppervlakte: maximaal de oppervlakte zoals bestaand.

Om meer bebouwing te realiseren op de verschillende percelen moet de gemeente een bestemmingsplanwijziging doorvoeren, om zo meer en eventueel hoger te kunnen bouwen. Verder begeeft het terrein van JongNL Ospel zich op een straalpad. Binnen het straalpad mag geen bebouwing worden geplaatst met een hoogte boven de 56 meter.

Een belangrijk aandachtspunt dat naar voren komt uit het Omgevingsplan zijn de percelen (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 23 en Nederweert sectie M, perceel 24) die zijn aangemerkt als kwetsbaar reliëf. In het Omgevingsplan is opgenomen dat in deze gebieden akkercomplexen met een karakteristieke bolle ligging gelegen zijn, evenals enkele dekzandruggen en laagten in de heideontginningen en enkele beekdalen met karakteristiek reliëf. De bestemmingsregels schrijven voor dat in deze gebieden de bestaande hoogteverschillen gewaarborgd dienen te blijven. Verder is opgenomen dat hier geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld. In hoeverre in de tussentijd de landschapswaarden of de waarde die daaraan wordt gehecht zijn veranderd, is iets wat een landschappelijk deskundige dient te onderzoeken.



Afbeelding 3: Bestemmingsplan met markering van gebieden met kwetsbaar reliëf

Uit de omgevingsverordening komen verder geen relevante voorwaarden naar voren voor het sportpark. Het huidige gebied terrein van RKSVO en hondenclub Fun & Focus is aangemerkt als landelijk kerngebied, en de rest van de percelen zijn aangemerkt als buitengebied. Volgens de *Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert* is niet uitgesloten dat in de als buitengebied aangemerkte gebieden gebouwd kan worden. We kunnen het bebouwen van dit gebied wel aanmerken als risico maar het heeft geen directe gevolgen voor de realisatie van een mogelijk sportpark.

Over de staat van de bodem is niets bekend. Voor de huidige sportvelden geldt dat er geen aanname is om te veronderstellen dat de bodem verontreinigd is vanwege het hoofdzakelijk gebruik van de percelen als sportaccommodatie. Voor de aangrenzende percelen (kadastraal bekend als Nederweert sectie M, perceel 23 en Nederweert sectie M, perceel 24) ten westen en ten noorden van de velden geldt hetzelfde. Er is geen informatie over mogelijke verontreiniging, maar ook geen aanname om te veronderstellen dat sprake is van verontreiniging. Beide percelen liggen niet braak en worden actief gebruikt als landbouwgrond.

## 02-2 Belangrijk groen

Verder zijn in de bestaande percelen van het sportpark volwassen groenzones aanwezig. Gemeente Nederweert beschikt over een bomenkaart, waarin bomen en bomenrijen met bijzondere waarden zijn aangemerkt. Zie onderstaande afbeelding voor de kaart van het huidige sportpark. De donkergroene lijn laat de bomenrij zien met een bijzondere waarde. Dit betreft de bomenrij langs de voetbalvelden aan noord- en zuidkant, de perceelgrens tussen de voetbalvelden en JongNL Ospel in het oosten, en de perceelgrens tussen de hondenclub en de landbouwgrond in het westen. Deze bomen zijn aangemerkt als waardevolle bomen. De bomen op de perceelgrens van de hondenclub met de voetbalclub zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen. De bomen die als waardevol zijn bestempeld kunnen niet worden gekapt zonder kapvergunning, de bomen die dat keurmerk niet hebben wel. De gemeente schrijft voor dat zij bomen met bijzondere waarde graag wil handhaven. In principe wordt er voor

deze bomen geen kapvergunning verleend. Een kapvergunning kan aangevraagd worden wanneer de boom wegens gevaar of andere zwaarwegende belangen wel verwijderd moet worden. In de, in voorliggend haalbaarheidsonderzoek geschetste scenario's, is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het behoud van zowel waardevolle als niet aangemerkte bomen.



Afbeelding 4: Bomenkaart voor het zoekgebied van sportpark de Houwakker

## 02-3 Beleidsmatige aandachtspunten

**Sport**
De gemeente Nederweert verwacht een inwonersgroei op de lange termijn. De daarmee gepaarde behoefte aan sportvoorzieningen zal ook groeien. Om in deze behoefte te kunnen voorzien zijn voldoende sportfaciliteiten nodig. Op dit moment heeft Ospel beschikking over een gymzaal. Deze accommodatie zal op termijn worden gesloopt. De dichtstbijzijnde alternatieve locatie voor binnensport is sporthal de Bengele in Nederweert.

De sporthal in Nederweert is als alternatief voor beweging van de basisschoolkinderen suboptimaal. De maximale afstand van een binnensportaccommodatie is voorgeschreven op maximaal 1 kilometer van de school volgens de normverordening van de VNG. De afstand tot sporthal de Bengele in Nederweert is groter. Er dient een adequaat alternatief voor beweging van de basisschoolkinderen gevonden te worden. De sterk verouderde gymzaal voldoet niet meer en kan niet in stand worden gehouden. Het realiseren van een binnensportaccommodatie in Ospel, een gymzaal danwel een sportzaal, is een mogelijke invulling voor het bewegingsonderwijs.

Met de groeiende behoefte aan sportvoorzieningen en het beperkte aanbod doen veel sportverenigingen beroep op de sporthal in Nederweert. Deze sporthal is op piekmomenten vaak vol, en verscheidene verenigingen hebben aangegeven dat ze graag een uitwijklocatie hebben om te kunnen sporten.

**Milieueffecten**
De realisatie van een sportpark gaat ondanks alle voordelen ook gepaard met een aantal negatieve effecten op de omgeving, met name geluid- en lichthinder. In de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* zijn richtafstanden opgenomen voor bepaalde sporten als

resultaat van de belasting van onder andere licht en geluid. Voor sporthallen, voetbalvelden en tennisvelden met verlichting geldt een afstandsnorm van 50 meter. Voor padelbanen is de algemene conclusie dat 50 meter niet voldoende is, omdat de geluidsbelasting hoger ligt dan bij tennis. Door akoestisch onderzoek uit te laten voeren is het mogelijk om in detail de geluidsbelasting op nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen te bepalen. Zo kan vastgesteld worden dat de realisatie van een sportvoorziening niet zal leiden tot overmatige geluidhinder. De KNLTB heeft in de *Handreiking Padel en Geluid* ook afstandsrichtlijnen opgenomen voor padelbanen. Voor twee banen gesitueerd in landelijk gebied geldt een afstandsnorm van 160 meter.

Een simpele norm voor de afstand zegt uiteindelijk niet voldoende over de daadwerkelijke geluidsoverlast. Op vlak terrein is de overlast over 50 meter groter dan wanneer er gebouwen of bomen tussen staan. Overlast is te voorkomen door geluidwerende maatregelen te treffen, zoals het plaatsen van heggen of bomen en door de sportzaal te situeren tussen de woningen en de padelbanen, enzovoort. Met betrekking tot lichthinder is overlast relatief eenvoudig te voorkomen door meerdere gerichte lichtvoorzieningen aan te brengen (in plaats van een selectief aantal grote) en door bomen of heggen te plaatsen.

**Mobiliteit**
Een belangrijk aandachtspunt van zowel de gemeente als de gebruikers is de verkeersveiligheid en parkeervoorzieningen rondom het sportpark. De verkeerssituatie op de Houwakker wordt door verschillende belanghebbenden als onveilig ervaren. De weg is relatief smal, kent geen stoep of fietssuggestiestrook, en op wedstrijddagen bij de voetbalclub is het aantal parkeerplaatsen onvoldoende, waardoor ook langs de Houwakker wordt geparkeerd. Dit levert gevaarlijke situaties op, zo geven verscheidene belanghebbenden aan.

De gemeente wenst in een nieuwe situatie een goede parkeervoorziening die voldoende moet zijn voor alle gebruikers op piekmomenten. Om hier invulling aan te geven raadplegen wij *Parkeerbeleid gemeente Nederweert,* waar parkeernormen in zijn vastgelegd. Wij hebben ook met de gemeente gesproken over de verkeerssituatie op de Houwakker. De gemeente heeft een positieve houding tegenover het introduceren van maatregelen om de verkeerssituatie op de Houwakker veiliger te maken. Dit kan middels verkeersremmende maatregelen, maar een afsluiting van de Houwakker voor gemotoriseerd verkeer behoort ook tot de mogelijkheden.

**Duurzaamheid**
De gemeente Nederweert heeft eerder de ambitie gesteld om in 2035 energieneutraal te zijn, wat inhoudt dat alle verbruikte energie binnen de gemeente lokaal en duurzaam opgewekt wordt. In het beleidsdocument *Energietransitie Nederweert* dat is opgesteld in 2023 is een drietal officiële doelstellingen vastgelegd:

- 25% minder CO2 uitstoot in 2030 ten opzichte van 2015. Dat geldt met name voor de gebouwde omgeving;
- Conform de *Transitievisie Warmte* streeft de gemeente naar 20% minder aardgasgebruik in de gebouwde omgeving in 2030 t.o.v. 2018;
- Opwekking van 1.200 Gigawattuur (GWh) duurzame energie in 2030.

De doelstellingen zien met name op de operationele CO2-uitstoot en opwekking van energie, niet zozeer op materiaalgebonden CO2-uitstoot of bijvoorbeeld het circulair gebruik van

materialen. De invloed van deze beleidskaders op de ontwikkeling van het sportpark zal waarschijnlijk met name zitten in het realiseren van een zo energiezuinig mogelijk sportpark welke, in ieder geval gedeeltelijk, in haar eigen energiebehoefte kan voorzien.

**Woningbouw**

De gemeente Nederweert heeft in de komende jaren een uitbreidingsopgave met betrekking tot woningbouw. De gemeente is binnen Ospel ook op zoek naar mogelijke uitbreidingslocaties. De haalbaarheidsanalyse van het sportpark de Houwakker is niet gericht op de woningbouwopgave maar heeft wel invloed op de invulling hiervan. De gemeente heeft locaties in de buurt van het huidige sportpark onderzocht voor de uitbreiding van woningbouw, zoals het gebied rondom het Molenpad en het gebied ten zuiden van de Houwakker. Wanneer de voetbalvelden ten zuiden van de Houwakker verplaatst zouden worden, kan de vrijgekomen ruimte ingezet worden voor woningbouw. Ook financieel kan dit een belangrijke overweging zijn voor de gemeente. Door verkoop van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningen speelt de gemeente gelden vrij die zij kan inzetten voor andere doeleinden of voor gedeeltelijke dekking van de investeringskosten voor de herontwikkeling van het sportpark.

# 03 Ruimtelijk programma

## 03-1 Eisen en wensen gebruikers

**Basisschool de Schrank**
De gymzaal van Basisschool de Schrank is zodanig verouderd dat besloten is dat deze op termijn gesloopt zal worden. De gemeente draagt voor de basisschool de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een adequaat alternatief voor bewegingsonderwijs voor de kinderen. Met de sloop van de gymzaal zou het enige alternatief de sporthal in Nederweert zijn. Om deze te bereiken zullen de kinderen de bus vanaf Ospel moeten pakken. Deze situatie is niet wenselijk. De basisschool ziet daarom graag in Ospel een goed alternatief voor de huidige gymzaal. Omdat klassen steeds groter worden door de beperkte capaciteit van de school is ook de ruimtelijke behoefte voor een passende binnensportaccommodatie groot. Het is daarbij wenselijk om voor sommige klassen te beschikken over een sportzaal met twee zaaldelen.

**HBS Wilhelmina**
HBS Wilhelmina heeft een accommodatie in Ospel. In deze accommodatie bevindt zich een kantine en schietbaan met beweegbare doelen tot een afstand van 25 meter. Recent is het dak van HBS Wilhelmina vervangen. In de maanden april tot en met september maakt HBS Wilhelmina op dit moment gebruik van een voetbalveld van RKSVO om op grote afstand te kunnen schieten. Dit zou in de toekomst ook mogelijk zijn, maar de wens bestaat om een eigen baan te realiseren bij een herstructurering van het sportpark. Als deze gerealiseerd zou worden zou HBS Wilhelmina naar verwachting 16 tot 20 uur gebruik maken van een buitenbaan in de maanden april tot en met september. In een verkennend gesprek is gebleken dat de synergie van een binnensportaccommodatie voor HBS Wilhelmina met andere verenigingen beperkt is. Dit omdat de inrichting van een ruimte voor HBS Wilhelmina specifiek is (bijvoorbeeld de beweegbare doelen). Dit in combinatie met de recente renovatie van de bestaande accommodatie maakt dat HBS Wilhelmina hoogstwaarschijnlijk geen gebruik zal maken van de binnensportaccommodatie op het sportpark de Houwakker wanneer deze gerealiseerd zou worden.

Voor een buitenbaan zou HBS Wilhelmina in ieder geval beschikking willen hebben over een schietafstand van 90 meter, waarbij achter het doel een barrière opgezet moet worden of nog eens circa 20 meter vrije ruimte om de pijlen voldoende te kunnen laten dalen. Daarnaast zijn er ook eisen als het gaat om de breedte van een baan. In een hoek van 6 graden moet de ruimte vrij zijn. Op een afstand van 90 meter vertaalt zich dit in een breedte voor de baan van ongeveer 10 meter.

**Hondenclub Fun & Focus**
Momenteel heeft hondenclub Fun & Focus een groot perceel ten westen van RKSVO tot haar beschikking. Het perceel is circa 140 meter lang en 35 meter breed. Het veld is omheind en heeft verlichting. Verder heeft de hondenclub beschikking over een verwarmde accommodatie met een toilet en keukentje. De accommodatie is sterk verouderd en is nodig toe aan onderhoud. Uit de gesprekken met Fun & Focus is gebleken dat zij niet gebonden is aan de huidige locatie. Dat wil zeggen, de hondenclub heeft geen voorkeur voor de bestaande locatie in de buurt van de voetbalvelden en zou net zo goed uit de voeten kunnen op een locatie elders in (de buurt van) Ospel. De belangrijkste voorwaarde is dat een nieuwe locatie

over dezelfde voorzieningen beschikt (voldoende berging, omheining, gras en verlichting), en bij voorkeur ook over hetzelfde aantal vierkante meters.

### RKSVO

De voetbalclub RKSVO is in ruimtelijke zin grootgebruiker van zowel het huidige als het toekomstige sportpark. Zij beschikken momenteel over vier voetbalvelden, een kantine en kleedlokalen. Twee velden liggen ten noorden van de Houwakker en twee velden liggen ten zuiden van de Houwakker. Het hoofdveld is gesitueerd ten oosten van de kantine. RKSVO heeft vanuit de gemeente budget gekregen om een kunstgrasveld aan te leggen. RKSVO is van plan het kunstgrasveld te leggen op de optimale locatie volgens de uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek. Dit om te voorkomen dat zij ergens een veld aanleggen waarvan later blijkt dat deze ruimtelijk niet optimaal past binnen het sportpark en verplaatst moet worden. In de toekomstige situatie gaat RKSVO terug naar drie velden. Wij hebben een verkenning gedaan met de conclusie dat twee velden mogelijk ook voldoende zou kunnen zijn, maar RKSVO heeft aangegeven dat drie velden écht het minimum is om invulling te kunnen geven aan alle trainingen en wedstrijden. Het terugbrengen van het aantal velden van vier naar drie maakt dat ruimte vrij wordt gemaakt om invulling te geven aan andere functies. RKSVO heeft de sterke voorkeur om het kunstgrasveld ten westen van de kantine aan te leggen. Daarnaast wenst RKSVO ook haar kantine te behouden en deze niet te delen met andere verenigingen. Dit verslechtert de haalbaarheid van een herstructurering van het sportpark, omdat de synergievoordelen hiermee beperkt worden.

### Tennisclub de Meulenslag

Aan het Molenpad te midden van een aantal woningen bevindt zich tennisclub de Meulenslag. Zij beschikt over vier tennisbanen en een clubgebouw met opslag en kantine. Het gebouw is verouderd en toe aan groot onderhoud. De tennisclub heeft hiervoor een bedrag gereserveerd, maar heeft de sterke voorkeur om te verhuizen naar het sportpark en daar een nieuwe tennisclub te bouwen. De tennisclub heeft aangegeven dat zij minimaal beschikking moeten hebben over vier banen in de nieuwe situatie om voldoende capaciteit te hebben voor alle leden. De tennisclub deelt daarbij een kantine graag met andere verenigingen die gebruik maken van het sportpark. Wél heeft de tennisclub de wens om vanuit de kantine uit te kijken over de tennisvelden. Verder ziet de tennisclub ook kansen om padelbanen aan te leggen op een nieuwe locatie. Ook E-Power, een sportclub in Ospel, sluit een mogelijke samenwerking met de tennisclub voor het aanleggen van padelbanen bij de tennisclub niet uit. E-Power is zelf bezig met de aanleg van drie padelbanen in een loods in Ospel, maar zij zien ook waarde voor de toevoeging van buitenbanen. Een binnensportaccommodatie zou de tennisclub daarnaast graag gebruiken voor pickle ball. Velden voor pickle ball zijn eenvoudig in te richten in een gymzaal of sportzaal.

### JongNL Ospel

Ten oosten van de voetbalvelden en ten noorden van de Houwakker heeft JongNL Ospel beschikking over een groot perceel en een clubgebouw. De grote tuin wordt gebruikt voor alle activiteiten van de club, welke plaatsvinden van maandag- tot en met vrijdagavond. Deze ruimte acht de club ook nodig om haar activiteiten uit te voeren. Ze hoeven op dit moment ook niet uit te wijken naar andere locaties. De huidige accommodatie voorziet prima in de behoefte van JongNL Ospel en heeft in de afgelopen jaren hier en daar al wat onderhoud gehad. Uit de gesprekken is gebleken dat geen of zeer beperkt behoefte is om gebruik te maken van een mogelijke binnensportaccommodatie bij een herstructurering van het sportpark. We hebben de mogelijkheid verkend om de tuin te gebruiken voor de

handboogschutters van HBS Wilhelmina maar dit is door de beperkte beschikbaarheid in de avonduren niet haalbaar. Concluderend is er geen synergie te behalen door JongNL Ospel te betrekken bij de ontwikkeling.

**Partners voor binnensport**
Er zijn verschillende verenigingen waarvan wij op dit moment hebben vernomen dat zij gebruik wensen te maken van een binnensportaccommodatie bij een herstructurering van het sportpark:

- Basisschool de Schrank
- Voetbalvereniging RKSVO (met name in de wintermaanden)
- Tennisclub de Meulenslag
- Taekwandovereniging Soo Bak-Gi
- Handbalvereniging MEOS
- Volleybalvereniging Fortutas
- Badmintonclub Veredot

Niet iedereen heeft daarbij dezelfde ruimtebehoefte. Een aantal partijen kunnen gedeeltelijk invulling geven aan hun behoeften bij een gymzaal, maar de meeste partijen kunnen beter uit de voeten met een sportzaal. De handbalvereniging kan uitsluitend in een sportzaal trainen. De voetbalvereniging en de tennisclub verwachten ook significant meer uren in te kunnen vullen bij een sportzaal. Hoewel de volleybalvereniging geen commitment af kan geven voor het afnemen van uren, zien zij wel meer mogelijkheden om Ospel als uitwijklocatie te gebruiken wanneer een sportzaal wordt gerealiseerd. De basisschool maakt bij een sportzaal mogelijk voor een aantal klassen ook gebruik van beide zaaldelen omdat deze eigenlijk te groot zijn voor slechts een zaaldeel.

## 03-2 Huidig en toekomstig gebruik binnensport

Om beter te kunnen duiden of een mogelijke binnensportaccommodatie een gymzaal of sportzaal zou moeten worden hebben we de huidige bezetting en mogelijke toekomstige bezetting van een gymzaal en sportzaal in kaart gebracht wanneer deze gerealiseerd zouden worden. De berekening betreft een inschatting, gedaan op basis van de gesprekken die gevoerd zijn met gebruikers. Er is op dit moment nog geen commitment afgegeven door de verschillende verenigingen om daadwerkelijk het aantal uren af te nemen zoals vermeld in onderstaande tabel. De gemeente kan overwegen om daadwerkelijk commitment op te halen bij verenigingen om een bepaald aantal uren af te nemen, om de businesscase op die manier verder te kunnen onderbouwen.

Bij de berekening van de bezettingsgraden zijn we uitgegaan van openingstijden van de zalen van 8:00 – 22:00 op werkdagen en van 8:00 – 20:00 in het weekend. Een gymzaal is dan 90 uur per week beschikbaar. De sportzaal is 180 uur per week beschikbaar, omdat deze uit twee zaaldelen bestaat en ieder van deze zalen 90 uur per week beschikbaar is. Voor sommige sporten geldt dat deze alleen te beoefenen zijn in een volledige sportzaal. De acht uur die genoteerd zijn voor MEOS houden in dat de sportzaal vier uren per week volledig wordt gebruikt. Omdat deze uit twee zaaldelen bestaat spreken we dan over acht uur in plaats van vier uur.

Verder zijn we uitgegaan van een aantal uren standaard inhuur per week en een aantal uren incidentele inhuur. De uren die we hier aanhouden voor de gymzaal zijn in lijn met het onderzoek dat eerder is uitgevoerd naar de bezettingsgraad van de huidige gymzaal in Ospel. Voor de sportzaal zien wij meer mogelijkheden en een sterkere aantrekkingskracht, waarmee het aantal uren van incidentele en standaard inhuur naar verwachting groter zal worden dan bij een gymzaal. Daarom hebben wij hier een hoger verwacht aantal uren ingevuld.

Zoals eerder erkend zijn de bezettingsgraden slechts een inschatting, maar op basis van huidig inzicht zullen bij een sportzaal ongeveer het dubbele aantal uren worden afgenomen ten opzichte van een gymzaal, waarmee de bezettingsgraad voor beiden ongeveer gelijk is. Dit versterkt de business case voor een mogelijke sportzaal.

| Gebruiker | Huidig gebruik per week gymzaal Ospel | Toekomstig gebruik per week gymzaal | Toekomstig gebruik per week sportzaal | Bezetting gymzaal (aantal uren / 90) | Bezetting sportzaal (aantal uren / 180) |
|---|---|---|---|---|---|
| Basisschool de Schrank | 12 | 14 | 17 | 15,6% | 9,4% |
| RKSVO | 1 | 1 | 12 | 1,1% | 6,7% |
| TC de Meulenslag | 0 | 6 | 12 | 6,7% | 6,7% |
| Handbalvereniging MEOS | 0 | 0 | 8 | 0,0% | 4,4% |
| Taekwandovereniging Soo Bak-Gi | 4 | 6 | 6 | 6,7% | 3,3% |
| Volleybalvereniging Fortutas | 0 | 0 | 2 | 0,0% | 1,1% |
| Badmintonclub Veredot | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Overig standaard | 5 | 5 | 8 | 5,6% | 4,4% |
| Overig incidenteel | 4 | 5 | 7 | 5,6% | 3,9% |
| **Totaal** | **26** | **37** | **72** | **41%** | **40%** |

Tabel 1: Huidige bezettingsgraad en mogelijke toekomstige bezettingsgraden van een gymzaal en sportzaal

Bovenstaande inschatting van de bezetting zou moeten passen qua bezetting in de piekuren gedurende de week. Bij een gymzaal is dit zeker het geval omdat dan beperkt gebruik wordt maakt van de zaal. Voor het scenario met een sportzaal geldt dat het in de wintermaanden mogelijk lastiger zou kunnen zijn om aan de vraag te voldoen omdat de voetbalclub dan veel uren in zou vullen, maar onhaalbaar is het niet. Mogelijk dat het aantal uren dat de sportzaal dan beschikbaar is voor overig gebruik beperkter is. De genoemde partijen in de tabel zouden waarschijnlijk voorzien kunnen worden in hun sportbehoefte.

Wij signaleren veel kansen liggen om de bezetting verder uit te breiden dan opgenomen in de tabel in een scenario met sportzaal. De zaal kan voor veel worden doeleinden ingezet, voor andere sportverenigingen, voor sportgerelateerde buurtactiviteiten, andere basisscholen en sportactiviteiten voor senioren. De sterk aantrekkende werking van een sportzaal maakt dat de bezetting hoger kan worden dan is berekend op basis van de gebruikers die nu in de scope zijn. De literatuur bevestigt deze aantrekkende werking ook. Sportzalen hebben structureel hogere bezettingsgraden dan gymzalen. Dit is een kans voor de gemeente die geëxploiteerd kan worden.

De bezettingsgraden voor de individuele gebruikers zijn als volgt tot stand gekomen:

- Basisschool de Schrank: op dit moment gebruikt de basisschool de gymzaal 12 uur. Volgend jaar komt er een klas bij, wat circa 2 uur meer gebruik oplevert. Daarnaast maakt de basisschool bij een sportzaal mogelijk gebruik van twee zaaldelen voor een aantal grotere groepen, wat meer bezetting oplevert.
- Voetbalvereniging RKSVO: een gymzaal is weinig bruikbaar voor zaalvoetbal en zal dus beperkt gebruikt worden door de voetbalclub. RKSVO denkt veel uren in te kunnen vullen bij een sportzaal, met name in de winterperiode. Zelf schat zij in de wintermaanden circa 250 uur in. Omdat een sportzaal uit twee delen bestaat komt dit neer op 500 uur aan bezetting. Voor de overige maanden rekenen we nog eens 100 uren afname (50 uur inhuur van de volledige sportzaal). Deze 600 uren in totaal vertalen zich in circa 12 uren per week. Deze 12 uren die ingevuld zijn komen neer op gebruik van zes uur per week van de volledige sportzaal, bestaande uit twee zaaldelen.
- Tennisclub de Meulenslag: een sportzaal biedt meer mogelijkheden voor de tennisclub en maakt het ook mogelijk om meer op piekuren gebruik te maken van de zaal.
- Taekwandovereniging Soo Bak-Gi: momenteel gebruikt de taekwandovereniging de gymzaal vier uur per week, maar zij zien een mogelijk groei naar zes uur. Deze groei is niet afhankelijk van de beschikbare zaalgrootte.
- Handbalvereniging MEOS: een gymzaal is onbruikbaar voor MEOS. Bij een sportzaal zou de handbalvereniging in ieder geval twee trainingen per week kunnen doen van anderhalf uur plus een aantal specifieke trainingen. Zij gebruiken hierbij steeds twee zaaldelen.
- Volleybalvereniging Fortutas: De volleybalclub kan geen commitment afgeven voor gebruik van een binnensportaccommodatie in Ospel maar ziet wel meer mogelijkheden voor afname van uren bij een sportzaal.
- Badmintonclub Veredot: De badmintonclub kan geen commitment afgeven voor gebruik van een binnensportaccommodatie in Ospel.

## 03-3 Ruimtelijk programma

Voor verschillende (mogelijke) functies binnen het sportpark hebben we een inschatting gemaakt van de vierkante meterbehoefte. In de gesprekken met alle belanghebbenden hebben wij de behoefte opgehaald en op basis van kengetallen hebben wij deze behoefte vertaald in vierkante meters. Het betreft een grove inschatting, passend bij de fase van het project waarin we ons op dit moment bevinden. Deze inschattingen gebruiken wij om de realiteitszin van scenario's te toetsen en te checken of de verschillende functies ruimtelijk in te passen zijn.

| Functie | Ruimtebehoefte in vierkante meters (m2) |
|---|---|
| Sportzaal (inclusief opberging en kleedkamers) | 1.300 BVO |
| Kantine bij binnensportaccommodatie | 400 BVO |
| Kantine en kleedlokalen RKSVO | 700 BVO |
| Voetbalvelden | 23.500 |
| Hondenclub | 5.000 |
| Handboogschieten | 1.000 |
| Tennisbanen | 2.550 |
| Padelbanen | 500 |
| Parkeren | 3.000 |
| Fietsparkeren | 300 |
| **Totaal met sportzaal** | **38.250** |

Tabel 2: Ruimtebehoefte van verschillende functies binnen sportpark de Houwakker

Uit de gesprekken is gebleken dat JongNL Ospel op geen enkele manier van het sportpark gebruik zou maken. Het perceel biedt wat ons betreft daarnaast ruimtelijk niet veel kansen voor een andere invulling. We hebben gekozen om JongNL Ospel buiten de scenario's te laten en betrekken hen niet verder bij de ruimtelijke invulling van een herstructurering van sportpark de Houwakker. In de tabel hebben we voor hen daarom geen ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt.

De Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) schrijft in het *Handboek Huisvesting Bewegingsonderwijs* voor aan welke afmetingen binnensportaccommodaties dienen te voldoen. Door de KVLO wordt aanbevolen om voor een gymzaal een afmeting van 14 x 26 x 7 meter te hanteren. Deze afmeting biedt namelijk de mogelijkheid dat alle leerlingen gelijktijdig kunnen werken. Tevens biedt een accommodatie van deze afmeting mogelijkheden voor het beoefenen van badminton, volleybal, tafeltennis en verschillende andere zaalsporten zoals judo. De afmetingen van een sportzaal zijn doorgaans 28 x 22 x 7, bestaande uit twee (kleinere) zaaldelen. Met aanvullende ruimtes zoals kleedlokalen, opbergruimten etc. komen bovenstaande vloeroppervlakten tot stand.

Voor de voetbalvelden, tennisbanen, padelbanen en handboogschietbanen zijn normen vanuit verschillende bonden gehanteerd voor de benodigde meters. Voor de parkeernormen zijn we uitgegaan van de normen uit het *Parkeerbeleid gemeente Nederweert*. We gaan daarbij uit van de parkeerbehoefte per functie buiten de bebouwde kom en rekenen op basis van de behoefte op piekmomenten. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 120 bij de bouw van een sportzaal. De afmetingen van één parkeerplaats zijn zes bij drie meter, maar met bijbehorende manoeuvreerruimte is de ruimte per parkeerplaats ongeveer 25 vierkante meter. We hebben apart de ruimtebehoefte voor een mogelijke kantine bij de binnensportaccommodatie in kaart gebracht, evenals de huidige meters van de kleedlokalen en de kantine van de voetbalclub. Beide betreffen een inschatting.

## 04 Scenario's

RO groep heeft op basis van gesprekken met belanghebbenden verschillende scenario's opgesteld, welke getoetst zijn op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. RO groep heeft gesproken met huidige gebruikers op de locatie, mogelijke toekomstige gebruikers van het sportpark en met medewerkers van de gemeente Nederweert. Op basis van deze *ronde langs de velden* zijn vier scenario's ontwikkeld, zo veel als mogelijk in lijn met de eisen en wensen van de gebruikers en mogelijkheden binnen de relevante kaders. In de volgende hoofdstukken toetsen we de vier scenario's aan verscheidene criteria om de haalbaarheid in kaart te brengen.

### 04-1 Zoekgebied

Om tot scenario's te komen hebben we eerst een afkadering gemaakt van het zoekgebied waarin het sportpark gerealiseerd zou worden, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5: Zoekgebied voor sportpark de Houwakker in het haalbaarheidsonderzoek

We maken hierbij onderscheid tussen vijf verschillende gebieden:

1. Onderdeel van het huidige sportpark. Hier ligt het hoofdveld en een bijveld van RKSVO, de kantine en kleedlokalen, en de kantine en het veld van hondenclub Fun & Focus;
2. Onderdeel van het huidige sportpark. Hier liggen twee voetbalvelden van RKSVO;
3. Terrein van JongNL Ospel;
4. Perceel van een derde in het westen;
5. Perceel van een derde in het noorden.

Bij een herstructurering en toevoeging van de tennisclub en binnensportaccommodatie zou de bestaande ruimte ten noorden van de Houwakker (nummer 1 in de afbeelding) niet voldoende zijn voor de ruimtelijke invulling van het sportpark. Aanvullende percelen zijn nodig om het sportpark te kunnen realiseren.

Omdat veel belanghebbenden voor de realisatie van een sportpark zorgen hebben bij de verkeerssituatie en de veiligheid op de Houwakker is de wens ontstaan om het gebied ten zuiden van de Houwakker niet te betrekken bij de herstructurering van het sportpark de Houwakker. In eerdere fasen is daarom verkend of het ook mogelijk is om een of twee percelen aan te kopen om ten noorden van de Houwakker invulling te geven aan het sportpark. Dit maakt de grond ten zuiden van de Houwakker gelijk vrij voor woningbouw, waar ook een sterke behoefte aan is vanuit gemeente (conform woonbehoefteonderzoek).

Voor een tweetal percelen die momenteel niet in bezit zijn van de gemeente zijn ook de mogelijkheden verkend om deze bij het plangebied te betrekken, één ten westen van het huidige sportpark (4) en één ten noorden van het huidige sportpark (5). Een verkenning van de ruimtelijke behoefte laat al gauw zien dat het niet nodig is om beide percelen te verwerven om het sportpark mogelijk te maken. De verwerving van één van de twee zou voldoende zijn, in combinatie met gebied nummer 1 en een klein gedeelte van gebied nummer 2, om het sportpark te realiseren. Ruimtelijk is de verwerving van gebied nummer 4, gelegen ten westen van het huidige sportpark, het mooist. Zo sluit het sportpark beter aan bij de kern van Ospel en kan een binnensportaccommodatie optimaal worden gesitueerd. Wij hebben daarom in de scenario's gebied nummer 5 niet meegenomen.

Verder hebben wij, zoals eerder beschreven, ook het terrein van JongNL Ospel, gebied nummer 3, buiten beschouwing gelaten. De gebieden die niet zijn meegenomen in de scenario's zijn in bovenstaande afbeelding omkaderd met stippellijnen. De gebieden die wél zijn meegenomen in de verschillende scenario's, (gebieden met nummers 1, 2 en 4) zijn doorlopend omkaderd.

Op basis van de beschikbare luchtfoto's, aangeleverde informatie en kadastrale gegevens lijken de voorgestelde scenario's voor het sportpark in de huidige fase goed inpasbaar. Deze gegevens geven een globaal beeld dat voldoende is voor een eerste verkenning van de mogelijkheden.

Het is echter van belang om in een vervolgfase daadwerkelijk inmetingen op locatie uit te voeren. Met name de exacte positionering van de velden en de verdere uitwerking van het ontwerp zijn afhankelijk van nauwkeurige gegevens. Dit geldt in het bijzonder voor de aanwezige bomenrij, waarvan de precieze stand en staat vanaf luchtfoto's niet betrouwbaar te bepalen zijn. Zonder gedetailleerde metingen ter plaatse kunnen deze elementen niet goed worden meegenomen in het ontwerp en de verdere planvorming.

## 04-2 Scenario definiëring

Op basis van alle gesprekken en onderleggers hebben wij drie hoofdscenario's uitgewerkt. Na presentatie van de scenario's aan de gebruikers is daar een vierde scenario aan toegevoegd. We hebben in de verschillende scenario's onderscheid gemaakt in het plangebied en de ruimtelijke invulling. Daarnaast hebben wij een aantal relevante uitgangspunten aangehouden in de scenario's:

- Uit het gesprek met de hondenclub Fun & Focus is gebleken dat, alhoewel er een significante ruimtelijke behoefte is en dat zij een aantal vereisten hebben voor de voorzieningen binnen deze ruimte, zij niet gebonden zijn aan de huidige locatie. Als een geschikt alternatief gevonden kan worden op een andere locatie binnen de gemeente, is dat voor Fun & Focus goed werkbaar. Voor de hondenclub bestaat ook geen synergie met de verschillende functies binnen het sportpark, zowel nu als in de toekomst. De kantine die de hondenclub gebruikt moet bijvoorbeeld ook toegankelijk zijn voor honden, maar een kantine bij een binnensportaccommodatie zal hoogstwaarschijnlijk niet toegankelijk zijn voor dieren. Het perceel van de hondenclub Fun & Focus is verder belangrijk binnen het plangebied omdat het zo centraal ligt. Als de hondenclub een alternatieve locatie krijgt, is het veel beter mogelijk om sportfuncties te concentreren en écht één sportpark te creëren. In twee van de vier ontwikkelde scenario's hebben wij geen ruimte ingetekend voor hondenclub Fun & Focus, omdat een alternatieve locatie wat ons betreft ruimtelijk optimaal is. Dit betekent wel dat alternatieve huisvesting voor hondenclub Fun & Focus gevonden moet worden.
- RKSVO beschikt momenteel over een kantine. We hebben in de gesprekken met alle verenigingen de mogelijkheden verkend om synergie te creëren en ruimtes te delen. Voor veel verenigingen is dit geen probleem. Zij zijn bereid om bij realisatie van een binnensportaccommodatie een kantine te delen met andere gebruikers. RKSVO ziet minder heil in een dergelijke samenwerking met andere verenigingen. De huidige kantine draait een goede omzet die de club inzet voor het voortbestaan van de vereniging. Wij zien weinig kans voor verkenning van scenario's waarbij alle gebruikers van het sportpark één kantine delen. In alle scenario's houden we daarom de huidige kantine van RKSVO in stand en rekenen we ruimte in voor een tweede kantine gelegen bij de binnensportaccommodatie en de tennisvelden. De nadelige consequentie hiervan is dat minder synergie bereikt wordt en de financiële haalbaarheid mogelijk in het gedrang komt. De slagingskans van het sportpark is groter wanneer de samenwerking ook met betrekking tot de kantine wordt gezocht.
- In de verschillende scenario's is onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke inpassing van de voetbalvelden. De velden ten zuiden van de Houwakker en het veld ten westen van de voetbalkantine blijven niet in alle scenario's gehandhaafd. In alle scenario's blijft het hoofdveld van RKSVO gehandhaafd. Omdat RKSVO geen kunstgrasveld wilt op het hoofdveld, betekent dit dat het kunstgrasveld op een andere plek komt. In twee scenario's blijft het veld ten westen van de kantine gehandhaafd en kan daar het kunstgrasveld gelegd worden. In de twee overige scenario's komen twee velden ten westen van de kantine te liggen. Een van deze twee velden zou dan het kunstgrasveld kunnen worden.
- In de verschillende scenario's is geen onderscheid gemaakt tussen ofwel een sportzaal ofwel een gymzaal. In alle scenario's veronderstellen we de realisatie van een sportzaal. Een sportzaal is ruimtelijk inpasbaar en heeft de sterke voorkeur van (mogelijke) gebruikers. De gemeente Nederweert heeft hierin geen standpunt genomen, ook niet of er een binnensportaccommodatie gebouwd zal worden. Financieel bezien brengt de sportzaal meer kosten met zich mee. Deze zijn tot op zekere hoogte te verantwoorden wanneer de verenigingen commitment af kunnen geven dat ze inderdaad het aantal uren afnemen zoals eerder in deze analyse verondersteld. De opbrengsten kunnen de hogere investeringskosten dan in enige mate compenseren. Mocht een sportzaal later toch niet haalbaar blijken, is het evident dat er meer dan voldoende ruimte is voor de realisatie van een gymzaal.

- Omdat de gemeente nog geen standpunt heeft genomen over hoe zij het bewegingsonderwijs wenst in te vullen en of er een binnensportaccommodatie gebouwd zal worden, is het met betrekking tot het proces mogelijk te kiezen voor een gefaseerde aanpak. Alle nieuwbouw en herstructurering afgezien van een binnensportaccommodatie kan dan uit worden gevoerd in de eerste fase. Als later blijkt dat de gemeente een gymzaal of sportzaal wilt bouwen, is de ruimte daarvoor gereserveerd in het plangebied. Op deze manier hoeft de rest van het project geen vertraging op te lopen.
- Er zijn legio van mogelijkheden voor de ruimtelijke indeling wanneer het westelijk perceel aangekocht kan worden en bebouwd kan worden. In de scenario's die wij hebben geschetst zijn drie voorbeelden opgenomen maar dit sluit andere indelingen natuurlijk niet uit.

## 04-3 Scenario 1:



Afbeelding 6: scenario 1: inzet bestaande percelen

Het eerste scenario dat wij verkennen is die waarin de bestaande percelen ingezet worden voor herstructurering van het sportpark. Het evidente voordeel van dit scenario is dat geen extra percelen hoeven worden aangekocht. Na een eerste verkenning is gebleken dat aankoop van een extra perceel lastig kan worden. Daarbovenop komt het feit dat de aangrenzende percelen van het sportpark zijn aangemerkt als gebieden met kwetsbaar reliëf in het bestemmingsplan. Deze gebieden mogen niet worden bebouwd, en hoogteverschillen moeten gehandhaafd blijven. Om deze gebieden wel te kunnen bebouwen is een omgevingsplanwijziging nodig.

Wanneer de bestaande percelen ingezet worden zal het deel ten zuiden van de Houwakker volledig worden betrokken bij het sportpark. Omdat de ruimte beperkt is in dit scenario zien

wij alleen de mogelijkheid voor invulling van alle sportfuncties wanneer de hondenclub alternatieve huisvesting krijgt.

De sportzaal moet binnen het sportpark op een centrale plek komen te liggen. Meest geschikt hiervoor is de bestaande parkeerplaats en de accommodatie van de hondenclub. De afstand tot de basisschool wordt hiermee ook in enige mate beperkt. Door de tennisclub te positioneren ten noorden van de sportzaal wordt de overlast van de padelbanen zo veel als mogelijk beperkt. Vanaf de kantine van de binnensportaccommodatie is het dan ook mogelijk om uit te kijken over de tennisbanen en het voetbalveld.

Vanuit het zuiden, achter het woonwagenpark, creëren we een insteek van de houwakker naar een ruim opgezette parkeerplaats in het groen. Vanaf hier kan je langs het voetbalveld en via een veilige oversteekplaats oversteken naar een centrale locatie binnen het sportpark. Vanaf hier is het mogelijk om naar de kantine van RKSVO en naar de binnensportaccommodatie te lopen. Op de plek van het huidige kleine voetbalveldje van RKSVO maken we ruimte voor kwalitatief groen en mogelijk andere sportfuncties zoals een jeu de boules baan of een calisthenics rek.

HBS Wilhelmina heeft in dit scenario geen buitenschietbaan tot haar beschikking. Het is wellicht mogelijk om tussen het voetbalveld en de parkeerplaats een baan aan te leggen, maar optimaal is deze locatie niet.

## 04-4 Scenario 2:




Afbeelding 7: scenario 2: aankoop extra perceel met behoud hondenclub

In scenario 2, dat tot stand is gekomen na presentatie van de drie andere scenario's aan de gebruikers, blijft de hondenclub gehandhaafd op de huidige locatie, evenals drie van de vier voetbalvelden. Een van de voetbalvelden wordt net als in scenario 1 ingericht als parkeerplaats, onder het mom van 'parkeren in het groen'. Ruimtelijk is het optimaal wanneer het mogelijk is om het perceel ten westen van het huidige sportpark aan te kopen, en te

bebouwen. Op het te verwerven perceel wordt plaats gemaakt voor een binnensportaccommodatie met daarachter de tennis- en padelbanen. Wederom wordt de afstand tot de basisschool hiermee beperkt. Daarnaast krijgt de sportaccommodatie hiermee ook zo veel als mogelijk aansluiting bij de dorpskern. Helemaal in het westen van het perceel is in dit scenario verder voldoende ruimte voor het inrichten van een buitenbaan voor HBS Wilhelmina.

## 04-5 Scenario 3:




Afbeelding 8: scenario 3: aankoop extra perceel met verschuiving hondenclub

Ook in scenario 3 en 4 veronderstellen we de aankoop van het extra perceel ten westen van het huidige sportpark, waarbij we nog onderscheid maken tussen scenario 3 en 4 op basis van de mogelijkheid om de hondenclub te huisvesten op een andere locatie binnen het sportpark.

In dit scenario positioneren we alle sportfuncties ten noorden van de Houwakker. In het zuidelijke deel is dan ruimte voor een parkeerplaats en de hondenclub. De hondenclub zou hier beschikking kunnen krijgen over een gelijkwaardig perceel als nu het geval is. De verhuizing speelt tegelijk ruimte vrij in het noordelijke deel, wat de concentratie van verschillende sportfuncties mogelijk maakt en zo meer verbinding creëert tussen de voetbalclub en de andere sporten. De oversteek vanuit het zuidelijke naar het noordelijke deel kan gemaakt worden tussen de hondenclub en het voetbalveld.

Het huidige voetbalveld ten westen van de kantine wordt verruild voor twee voetbalvelden in oost-westelijke richting. De voetbalvelden worden hiermee mooi geconcentreerd rondom de voetbalkantine. Alle sportfuncties liggen in dit scenario op korte afstand van elkaar en de verbinding tussen de verschillende delen is sterker dan in de eerste twee scenario's. Omdat de nieuwe voetbalvelden liggen op de plek waar nu de zendmast staat, moet de zendmast worden verplaatst naar elders op het terrein. Hiervoor hebben we een post opgenomen in de investeringskostenberekening.

## 04-6 Scenario 4:




Afbeelding 9: scenario 4: aankoop extra perceel met ruimte voor woningbouw

Scenario 4 is in veel opzichten gelijk aan scenario 3. Het verschil met scenario 3 is de huisvesting voor de hondenclub. In dit scenario veronderstellen we de mogelijkheid op alternatieve huisvesting voor hondenclub Fun & Focus. Op deze manier kunnen we de parkeerplaats nog meer betrekken bij de rest van het sportpark en de loopafstanden verder verkleinen. Het sportpark wordt hiermee nog beter geconcentreerd en er ontstaat nog meer samenhang in het geheel. Net als in scenario 3 liggen de nieuwe voetbalvelden op de plek waar nu de zendmast staat. Er is een post opgenomen voor verplaatsing van de zendmast.

Een positieve bijkomstigheid in dit scenario is dat ten zuiden van de Houwakker ruimte resteert. Deze ruimte is niet nodig voor invulling van het sportpark, en kan daarmee ingezet worden voor de woningbouwopgave. Dit geldt, net als in alle andere scenario's, ook voor de vrijgekomen ruimte van tennisclub de Meulenslag. De gemeente ontvangt dan opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningbouw. Mogelijk dat de gemeente daarmee de kosten voor aanleg van het sportpark beter kan verdragen. Net zoals in scenario 1, 2 en 3 kan in scenario 4 een insteek gemaakt worden achter het woonwagenkamp en kunnen woningen daarmee ontsloten worden. De insteek naar de parkeerplaats kan iets verderop gemaakt worden.

*Nb: scenario's 2, 3 en 4 hebben als uitgangspunt dat gebied nummer 4 kan worden aangekocht. Het gebied ten westen van gebied nummer 2 is qua oppervlakte vergelijkbaar met gebied nummer 4 en zou in principe als alternatieve zoeklocatie beschouwd kunnen worden. Dit gebied kent echter een aantal belangrijke nadelen. Ten eerste ligt dit gebied aanzienlijk dichter bij de woningen, waardoor inpasbaarheid van padel op die locatie twijfelachtig is en sowieso tot bijkomende, dure akoestische schermen zal leiden. Daarnaast komt de compacte opzet van het sportpark, met korte en autovrije verbindingen dan te vervallen. Tot slot wordt hierdoor de woningbouwpotentie in het gebied tussen Molenpad – Houwakker – Vlut gehypothekeerd.*

# 05 Financiële consequenties scenario's

## 05-1 Stichtingskosten

Voor de verschillende scenario's heeft RO groep op hoofdlijnen investeringsschattingen gemaakt op stichtingskostenniveau. Onderstaande berekeningen zijn gebaseerd op de volgende algemene uitgangspunten (uitgebreidere overzichten zijn in de bijlage bijgevoegd):

1. De ramingen zijn gemaakt op basis van kengetallen. Ze geven een ruwe indicatie van de investeringskosten en zijn niet bruikbaar als gedetailleerde raming;
2. Het gehanteerde prijspeil is april 2025, rekening is gehouden met regiofactoren (regio Limburg);
3. Het ambitieniveau is sober en doelmatig;
4. Kosten en opbrengsten voor grondtransacties zijn niet bekend en niet in rekening gebracht;
5. Voor de raming van de aanlegkosten van voetbalvelden is uitgegaan van ramingsprijzen uit een recent soortgelijk project in Limburg;
6. Voor de raming van de aanlegkosten van tennisbanen is uitgegaan van ramingsprijzen uit een recent soortgelijk project in Limburg;
7. Voor de raming van de aanlegkosten van padelbanen is uitgegaan van kostenindicaties van een uitvoerende partij;
8. Voor de aanpassing van de infra binnen het gebied is een stelpost opgenomen, nader te verfijnen na vaststellen van het ambitieniveau;
9. Er is geen rekening gehouden met rente tijdens de bouw. Voor reservering totale werk is er vanuit gegaan dat de bouw start over 3 jaar en dat de bouwtijd 1 jaar bedraagt.

| Scenario | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|
| Werkzaamheden gebouwen | | | | |
| Clubgebouw voetbal | handhaven | handhaven | handhaven | handhaven |
| Clubgebouw tennis | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | nieuwbouw i.c.m. sportzaal |
| Sportzaal | nieuwbouw | nieuwbouw | nieuwbouw | nieuwbouw |
| Clubgebouw hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | handhaven en renoveren | sloop en nieuwbouw | verplaatsen naar andere locatie |
| Clubgebouw jeugdwerk | handhaven | handhaven | handhaven | handhaven |
| Werkzaamheden terrein | | | | |
| Hoofdveld voetbal | handhaven | handhaven | handhaven | handhaven |
| Tweede voetbalveld | sloop en aanleg kunstgras | sloop en aanleg kunstgras | sloop en aanleg kunstgras | sloop en aanleg kunstgras |
| Derde voetbalveld | handhaven | handhaven | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg |
| Vierde voetbalveld | verwijderen | verwijderen | verwijderen | verwijderen |
| Tennisbanen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen |
| Padelbanen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen |
| Oefenterrein hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | handhaven | verplaatsen binnen sportpark | verplaatsen naar andere locatie |
| Schietbaan handboogschutters | niet inpasbaar | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen |
| Activiteitenterrein jeugdwerk | handhaven | handhaven | handhaven | handhaven |
| Voorplein / buurtparticipatie | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen |
| Paden, verhardingen tussen banen, etc. | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen | nieuw aanleggen |
| Fietsparkeren | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg |
| Autoparkeren | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg | sloop en heraanleg |
| Infra | aanpassen | aanpassen | aanpassen | aanpassen |
| Groenbuffers en wadi's | aanpassen en uitbreiden | aanpassen en uitbreiden | aanpassen en uitbreiden | aanpassen en uitbreiden |
| Investeringskosten | | | | |
| Grondkosten | | | | |
| Bouwkosten gebouwen | € 3.728.800 | € 3.510.400 | € 3.772.550 | € 3.772.550 |
| Bouwkosten terrein | € 2.232.500 | € 2.362.500 | € 2.927.500 | € 2.627.500 |
| Inrichtingskosten | € 57.000 | € 57.000 | € 57.000 | € 57.000 |
| Voorbereidings- en begeleidingskosten | € 986.588 | € 963.403 | € 1.082.178 | € 1.042.578 |
| Heffingen | € 169.226 | € 167.458 | € 184.001 | € 178.001 |
| Verzekeringen | € 30.092 | € 29.650 | € 33.785 | € 32.285 |
| Rente tijdens de bouw | | | | |
| Reservering totale werk | € 2.512.000 | € 2.473.000 | € 2.817.000 | € 2.693.000 |
| ***Totaal (excl. BTW)*** | ***€ 9.716.206*** | ***€ 9.563.410*** | ***€ 10.874.015*** | ***€ 10.402.915*** |
| ***Totaal (incl. BTW)*** | ***€ 11.731.572*** | ***€ 11.547.060*** | ***€ 13.129.417*** | ***€ 12.560.646*** |

Tabel 3: Stichtingskostenraming scenario's sportpark de Houwakker

De stichtingskosten voor scenario 1 en 2 liggen het laagst. Dat komt met name omdat in deze scenario's de voetbalvelden op dezelfde locatie blijven, minder geluidsbuffers geplaatst hoeven worden (in vergelijking met scenario 3) en omdat minder ruimte wordt ingericht ten behoeve van groenbuffers en wadi's. In scenario's 2 en 3 zullen de daadwerkelijke kosten hoger uitvallen, omdat het extra perceel nog aangekocht zal moeten worden. Dit is ook het geval voor scenario 4, maar in dit scenario kan de gemeente ook nog opbrengsten verwachten in het kader van de verkoop van grond voor woningbouw ten zuiden van de Houwakker. Voor het elders huisvesten van de hondenclub in scenario 1 en 4 hebben we, net als in scenario 3, een kostenpost opgenomen voor de verhuizing.

## 05-2 Exploitatie

### 05-2-1 OPBRENGSTEN

In termen van opbrengsten kunnen we wat betreft een mogelijke binnensportaccommodatie beroep doen op de eerder veronderstelde bezettingsgraden. Op basis van deze bezettingsgraden zijn de inkomsten voor de binnensportaccommodatie zoals weergegeven in onderstaande tabel.

| Gebruiker | Scenario gymzaal | Scenario sportzaal |
|---|---|---|
| Uren gebruik per week voor bewegingsonderwijs | 14 | 17 |
| Uren gebruik per week voor overig gebruik | 23 | 55 |
| Gemiddeld tarief per uur per zaaldeel | € 22,50 | € 22,50 |
| **Inkomsten per jaar** | **€ 25.875** | **€ 61.875** |

Tabel 4: Opbrengsten in scenario met gymzaal en sportzaal

In deze berekening houden we geen rekening met opbrengsten van uren van de basisschool. Het primair onderwijs ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit de gemeente, dus voor de business case vanuit gemeente bezien spelen deze opbrengsten geen rol. We hebben ook geen onderscheid gemaakt in commerciële en niet-commerciële tarieven. We gaan uit van een gemiddeld tarief per zaaldeel van € 22,50. De opbrengsten betreffen inschattingen maar bieden desalniettemin enige houvast in het onderbouwen van de business case. Op basis van deze opbrengsten is het scenario met een sportzaal goed voorstelbaar. Kostendekkend zullen de opbrengsten overigens niet zijn, maar de opbrengsten verantwoorden mogelijk wel de bouw van een sportzaal in tegenstelling tot een gymzaal. Overige opbrengsten komen mogelijk van de huur of omzet van een kantine. De informatievoorziening is op dit moment niet toereikend om conclusies te trekken over de hoogte van mogelijke opbrengsten uit een kantine. Deze kunnen in een later stadium worden onderbouwd.

### 05-2-2 KOSTEN

De exploitatiekosten zijn afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt in een later stadium en kunnen pas worden vastgesteld als een scenario wordt gekozen en in detail wordt uitgewerkt. Het is op dit moment niet inzichtelijk welke partij op het sportpark voor welke kosten aan de lat staat. Om dit inzicht te verkrijgen en af te zetten tegen de huidige situatie moeten afspraken en demarcaties inzichtelijk worden gemaakt. We kunnen wel al wat inzichten delen voor een aantal functies binnen het sportpark:


Wilhelminasingel 58
Postbus 3086
6202 NB Maastricht

info@rogroep.nl
+31 43 350 00 50
www.rogroep.nl

- **Voetbalvelden**: Bij het handhaven van de bestaande situatie en het vervangen van twee grasvelden door één kunstgrasveld zullen de exploitatiekosten dalen. Als we uitgaan van infill met SBR rubber zullen de onderhoudskosten op jaarbasis mogelijk 23.000 euro (excl. btw) lager uitvallen.
- **Tennisbanen:** Voor de tennisbanen zal qua onderhoudskosten nauwelijks iets veranderen in de nieuwe situatie. Orde van grootte van de onderhoudskosten schatten we op circa 25.000 euro per jaar (excl. btw) voor vier banen (twee baanblokken).
- **Binnensportaccommodatie:** In deze fase is nog geen gedetailleerde informatie beschikbaar om een inschatting te maken van exploitatiekosten voor een binnensportaccommodatie. Als algemene stelregel kunnen we hanteren dat circa twee procent van de bouwkosten per jaar aan onderhoud uitgegeven zal worden. De bouwkosten voor een sportzaal bedragen ongeveer 2,5 miljoen euro (excl. btw). Het onderhoud komt dan neer op ongeveer 50.000 euro per jaar (excl. btw). Voor beheer, personeel, schoonmaak, belastingen en verzekeringen kan gerekend worden op ongeveer 50.000 euro (excl. btw) op jaarbasis. Voor energie- en waterverbruik rekenen we voor de exploitatie kostenneutraal (conservatieve benadering), omdat een nieuw te bouwen sportzaal weliswaar groter is dan de huidige gymzaal, maar aanzienlijk lagere energielasten per $m^2$ BVO zal hebben.
- **Clubgebouwen voetbal, tennis en hondenclub**: De exploitatie komt mogelijk voor rekening van de gebruikers, maar dat is afhankelijk van welke afspraken hierover zijn gemaakt in het verleden en welke afspraken in de nieuwe situatie worden gemaakt.

### 05-2-3 EXPLOITATIESALDO

Om de verdere besluitvorming met betrekking tot een binnensportaccommodatie te ondersteunen verkennen we in deze rapportage het mogelijke exploitatiesaldo van een sportzaal. Zoals eerder genoemd zijn opbrengsten en kosten in deze fase lastig met enige betrouwbaarheid vast te stellen. Dit exploitatiesaldo is daarom slechts richtinggevend. Een nadere verkenning zal plaats moeten vinden, nadat verdere afspraken worden gemaakt en het toekomstbeeld geconcretiseerd is, om het exploitatiesaldo vast te stellen.

Ervan uitgaande dat een sportzaal gerealiseerd wordt, ontvangt de gemeente opbrengsten van minimaal 62.000 euro. Uit de exploitatie van de kantine komen mogelijk ook nog opbrengsten binnen maar deze nemen we voor nu niet mee.

Aan de kostenkant zijn twee belangrijke posten te noemen, de kosten voor onderhoud en beheer, én de kapitaallasten. De kosten voor onderhoud en beheer zijn zoals beschreven in de vorige paragraaf circa 100.000 euro per jaar (excl. btw). De kapitaallasten zijn sterk afhankelijk van een aantal vast te stellen uitgangspunten. Uitgaande dat het investeringsbedrag volledig geleend wordt (2,5 miljoen + 25 procent bijkomende kosten = 3,2 miljoen euro), een rentepercentage van 2,5% en een afschrijvingstermijn van 40 jaar, bedragen de jaarlijkse kapitaallasten 126.000 euro.  Als we kosten en opbrengsten optellen komt het exploitatiesaldo uit op minus 164.000 euro per jaar.

## 05-3 Subsidiemogelijkheden

Voor de financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's speelt ook de mogelijkheid op het verkrijgen van subsidies een rol. Wij zien kansen voor een drietal subsidies binnen deze ontwikkeling. Deze lijst is niet limitatief, maar deze drie subsidies zijn het meest relevant wat ons betreft. Het gaat om de volgende subsidieregelingen:

- Subsidie Leefbaarheid: een subsidieregeling voor projectkosten ten behoeve van leefbaarheid vanuit de provincie Limburg;
- BOSA: subsidie voor bouw- en onderhoudskosten van sportaccommodaties vanuit het Rijk;
- SPUK stimulering sport: subsidie voor compensatie van betaalde btw ten behoeve van ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties vanuit het Rijk.

**Subsidie Leefbaarheid**
Omdat de leefbaarheid van veel Limburgse steden en dorpen onder druk staat wil de provincie hierop acteren, onder andere met een Leefbaarheidsfonds. Met dit fonds gaat de provincie initiatieven ondersteunen die de leefbaarheid verbeteren. Hierbij wordt specifiek gekeken of deze initiatieven bijdragen aan een of meer van de volgende leefbaarheidsbehoeften:

- Veiligheid
- Gezondheid
- Welzijn
- Positieve relaties
- Kansen
- Contact met de natuurlijke omgeving.

Doel van deze Nadere subsidieregels is het stimuleren van fysieke en/of sociale projecten die de leefbaarheid in Nederlands Limburgse dorpen en/of steden verbeteren. De subsidie Leefbaarheid is op drie niveaus beschikbaar:

1. Inwonersinitiatieven (met instemming van gemeenten in verband met openbare en/of publieke ruimte);
2. Initiatieven van stichtingen/verenigingen/gemeenschappen (met gemeenten als partner in verband met openbare en/of publieke voorziening);
3. Gebiedsgerichte projecten van gemeenten en samenwerkende organisaties, met betrekking tot buurt, wijk en kerngerichte aanpak.

We kijken ten behoeve van deze ontwikkeling met name naar de derde lijn, omdat de ontwikkeling van het sportpark voornamelijk belegd zal zijn bij de gemeente Nederweert. Nederlands Limburgse gemeenten die vóór 1 november 2026 een leefbaarheidsakkoord samen met de Provincie Limburg hebben gesloten en ondertekend komen in aanmerking. De looptijd van de subsidieregeling is vanaf 28 oktober 2024 tot en met 31 december 2026. Uiterlijk 31 december 2026 moet de aanvraag door de Provincie zijn ontvangen. Het subsidiebedrag voor gemeenten is gemaximeerd op 1 miljoen euro. Volgens de meest recente herijking van 20 maart bedraagt het huidige subsidieplafond van de *Leefbaarheidsaanpak gebiedsgerichte publieke initiatieven* (specifiek voor gemeenten) 20 miljoen euro.

Voorwaarden voor een gemeente om een subsidie te kunnen krijgen zijn onder andere:

- Het project draagt bij aan ten minste drie van de zes leefbaarheidsbehoeften;
- Het project is planologisch geregeld;
- De activiteiten vinden plaats in de openbare ruimte of (semi-)publiek en vrij toegankelijke ruimten en/of gebouwen;
- Een gemeente kan slecht eenmaal voor subsidie in aanmerking komen.

Deze subsidieregeling kan bij uitstek interessant zijn voor de ontwikkeling van het sportpark. De kern van de herstructurering is het verhogen van de leefbaarheid en het versterken van sociale cohesie in het dorp. Hiermee is een duidelijke bijdrage aan positieve relaties zichtbaar. Gepaard met de overduidelijke voordelen voor gezondheid en welzijn van een geconcentreerd sportpark is de invulling van drie van de zes leefbaarheidsdoelen goed te verantwoorden.

Een belangrijke voorwaarde om in het achterhoofd te houden is dat bij aanvraag van de subsidie het project planologisch zodanig geregeld is dat minstens een ontwerp voor wijziging van het bestemmingsplan of het omgevingsplan ter inzage is gelegd, of een ontwerp voor een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is verleend.

Daarnaast bestaat nog een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van deze subsidiegelden. Om in aanmerking te komen dient het project namelijk vóór 1 januari 2027 in uitvoering te zijn. Dit houdt in dat de subsidieontvanger onomkeerbare (financiële) verplichtingen is aangegaan, er een sluitende businesscase beschikbaar is waaruit blijkt dat zowel de realisatie als exploitatie van het project duurzaam geborgd zijn en dat de feitelijke realisatie vóór deze datum dient te starten. Dit betekent een stevige versnelling van de eerder geformuleerde ambitie van realisatie vanaf december 2028. Dit is een risico als we bedenken dat mogelijk zowel de aankoop van het westelijk perceel als de omgevingsplanwijziging procedure eerst doorlopen moeten worden voordat gestart kan worden. Als alle partijen zich committeren aan het verwezenlijken van het project lijkt deze planning ons desalniettemin haalbaar.

**BOSA**

De subsidie *Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties* (BOSA) is bedoeld voor amateursportorganisaties. Deze organisaties kunnen subsidie aanvragen voor bouw- en onderhoudskosten van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen. Alleen stichtingen of verenigingen die kwalificeren als amateursportorganisatie kunnen deze subsidie aanvragen. Als gemeente Nederweert de bouwheer wordt van de nieuwe sportzaal, tennisclub en de banen, en de tennisvereniging als huurder acteert, komt men in ieder geval voor de bouw niet in aanmerking voor deze subsidie. Subsidie door verenigingen kan worden aangevraagd voor:

- Kosten voor bouw en onderhoud en voor aanschaf sportmaterialen: Deze kosten (inclusief btw) komen in aanmerking voor 20% subsidie.
- Energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit en klimaatadaptatie: Deze activiteiten komen in aanmerking voor 10% aanvullende subsidie (dus 30% in totaal).

De BOSA regeling is beschikbaar sinds 2019. De looptijd is tot en met 2029, het beschikbare budget wordt wel jaarlijks minder: van 74,3 miljoen euro in 2025 naar slechts 19,9 miljoen euro in 2029.

Er zijn wel belangrijke voorwaarden voor het verkrijgen van de subsidie. Wanneer een organisatie een sportaccommodatie aanbiedt, moet de locatie van de accommodatie in het omgevingsplan de enkelbestemming ‘sport’ hebben. Als dat niet het geval is moet de accommodatie voor minimaal 50% van de oppervlakte in vierkante meters en voor minimaal 50% van de tijd bestemd zijn en gebruikt worden voor amateursport.

Deze subsidieregeling kan interessant zijn voor de verschillende verenigingen om de kosten voor onderhoud en aanschaf van sportmaterialen in bepaalde mate te dekken. Voor de haalbaarheid van het project zal deze regeling echter weinig tot niets kunnen betekenen omdat de besparingen beperkt zijn in vergelijking met de investeringsbedragen en de daaraan gerelateerde kapitaallasten.

**SPUK stimulering sport**
Sinds 1 januari 2019 zijn gemeenten niet langer in staat de btw die aan hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport, af te trekken. Om niettemin de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te bevorderen, hebben gemeenten sinds die datum de mogelijkheid om gebruik te maken van de regeling Specifieke Uitkering (SPUK) stimulering sport.

De huidige regeling van SPUK stimulering sport loopt tot en met 2025. Het ministerie van VWS onderzoekt samen met belanghebbenden hoe gemeenten vanaf 2026 gecompenseerd kunnen worden voor het btw-verlies op sportuitgaven. Meer informatie hierover volgt later.

De SPUK-regeling Stimulering Sport is op dit moment nog niet aantrekkelijk voor dit project. Ten eerste vanwege de onzekerheid van het voortbestaan van de regeling. Op de tweede plek bestaat ook het risico dat het niet mogelijk wordt gemaakt om subsidieregelingen te stapelen. Het is dan wellicht aantrekkelijker om gebruik te maken van de subsidie uit de *Leefbaarheidsaanpak gebiedsgerichte publieke initiatieven* van de Provincie Limburg.

## 06 Bestuurlijke en organisatorische inrichting van het sportpark

Gemeente Nederweert en de hoofdgebruikers van het sportpark wensen in dit haalbaarheidsonderzoek inzicht te krijgen in de mogelijkheden die er zijn voor de realisatie én gebruiksfase van het sportpark. In het beheer van het sportpark is een aantal samenhangende pakketten van beheersmaatregelen aan de orde. Onderscheid wordt gemaakt in:

- Eigenaarsbeheer: gebouw en gebouwgebonden installaties waardevast in stand houden. Verantwoordelijk voor de projectontwikkeling (ontwerp en ontwikkeling gebouw en terreinen), het contractbeheer en de instandhouding.
- Gebruiksbeheer: gebouw en faciliteiten rendabel exploiteren. Verantwoordelijk voor de facilitaire beheerstaken (o.a. klein onderhoud, energie, schoonmaak), commerciële beheerstaken (o.a. toezicht, derdenverhuur, uitgeven horeca-exploitatie) en (financiële) administratie.
- Inhoudelijk beheer: programma's en activiteiten duurzaam organiseren. Verantwoordelijk voor het organiseren van samenwerking tussen gebruikers en het meedenken in de exploitatie.

Er zijn verschillende modellen toepasbaar om bovenstaande vormen van beheer en organisatorische taken juridisch in te richten. Het uitgangspunt is dat de gemeente economisch en juridisch eigenaar is van de grond waarop het sportpark en de binnensportaccommodatie worden gerealiseerd. De eigenaar heeft de verantwoordelijkheid voor het juiste gebruik en de instandhouding van het gebouw en terreinen en ziet het bewerkstelligen van optimaal gebruik hiervan als haar belangrijkste taak. Verder is een aantal gebruikers aan te wijzen die economisch en juridisch eigenaar kunnen zijn van de gebouwen die zij gebruiken, waar de gemeente eigenaar van de grond is:

- RKSVO is momenteel eigenaar van hun clubgebouw en draagt zelf zorg voor facilitair en commercieel beheer, evenals de financiële administratie. RKSVO heeft aangegeven dat dit model ook bij de herontwikkeling van het sportpark de voorkeur heeft.
- De Meulenslag heeft momenteel dezelfde eigendomssituatie als RKSVO. Bij verhuizing naar het nieuwe sportpark kan dit veranderen: de vereniging heeft momenteel niet de middelen om zelf te investeren in de realisatie van een volledig nieuw clubgebouw. Mogelijkerwijs wordt deze geïntegreerd in de nieuw te bouwen binnensportzaal, waardoor het voor de hand ligt dat De Meulenslag ruimtes huurt van gemeente Nederweert. Eigendom over een nieuw clubgebouw is echter niet uitgesloten.
- Fun en Focus heeft momenteel dezelfde eigendomssituatie als RKSVO en De Meulenslag. Ook deze vereniging heeft geen middelen om zelf te investeren in de realisatie van nieuwe huisvesting en zal naar verwachting nieuwe ruimtes huren van gemeente Nederweert. Ook hier is eigendom niet uitgesloten.

### 06-1 Eigendom clubgebouw RKSVO

Rekening houdend met de huidige eigendomssituatie, de recente investeringen die gedaan zijn in verduurzaming van het clubgebouw én de expliciete wens van RKSVO om de huidige eigendomssituatie voort te zetten, ligt het voor de hand om de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen bij herontwikkeling van het sportpark. Delen van het clubgebouw met andere gebruikers is voor betrokken partijen niet wenselijk. Een poging tot aanpassing van de huidige situatie kan dan ook op weinig draagvlak rekenen.

## 06-2 Varianten eigendom nieuwe binnensportaccommodatie met clubgebouw(-en)

Voor de nieuw op te richten gebouwen ligt de eigendomssituatie anders, en zien we een tweetal mogelijkheden:

1. Gemeente als eigenaar, overige gebruikers als huurder

In deze variant is de gemeente volledig eigenaar en geeft zij een aantal gebouwdelen in gebruik aan de betrokken verenigingen, die daarvoor een (gesubsidieerd) huurtarief betalen. In samenhang daarmee moeten afspraken worden gemaakt over de wijze waarop het onderhoud plaatsvindt, en wie dat voor zijn rekening neemt. Deze constructie biedt veel flexibiliteit, waarbij de contracten onderhands opgesteld worden en onderhands kunnen worden gewijzigd.

De kosten voor de inrichting van dit model zijn beperkt (geen notaris), en ook de administratieve lasten voor gebruik blijven relatief laag. De gemeente heeft met het eigendomsrecht invloed en zeggenschap over de (multifunctionele) accommodatie en het terrein. Zij heeft als eigenaar invloed en zeggenschap op de toewijzing van gebruikers in leegstaande delen van het gebouw. Daarbij is zij verantwoordelijk voor het (contract)beheer voor alle gebruikers. Om te borgen dat ander gebruik niet conflicteert met de hoofdactiviteit van de verenigingen, zijn goede afspraken nodig over het multifunctioneel gebruik.

De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het gebouw; de uitvoering kan (deels) plaatsvinden door een ander, bijvoorbeeld de verenigingen. Dit geeft een financieel voordeel wanneer de werkelijke kosten lager zijn dan de begroting. Wel dienen goede afspraken gemaakt te worden om te borgen dat de afgesproken kwaliteitsnormen worden behaald. Voordeel voor de gemeente is dat zij als eigenaar kan sturen op de bezetting van de accommodatie (kwalitatief en kwantitatief). Een belangrijk nadeel voor de gemeente is het leegstandsrisico.

2. Gesplitst eigendom. Gemeente is juridisch eigenaar van de gymzaal, de verenigingen van hun clublokalen.

Een tweede mogelijkheid is het eigendom van het gebouw op te delen in een binnensportaccommodatie en de clublokalen, een zogenoemd appartementsrecht. De gemeente wordt daarbij eigenaar van gymzaal, de verenigingen van de overige delen. Voorwaarde is dat verenigingen de financiële ruimte hebben om investeringen te doen met behulp van subsidies, sponsoring, crowd-funding, etc.

Gezien de samenhang in het gebouw (zowel gebouwelijk als op grond van het beheer) is het noodzakelijk om een Vereniging van Eigenaren (VvE) op te richten. Deze VvE gaat over de compartimentering van de gebouwdelen, alsmede over alle gezamenlijke elementen, zoals gezamenlijke ruimten, maar ook het dak, de gevel, installaties, etc.

Voordeel van deze variant is dat alle afspraken formeel worden vastgelegd en er voor alle partijen helderheid is. Op een VvE is dwingend recht van toepassing, daarmee liggen de afspraken tussen gemeente en verenigingen voor een belangrijk deel wettelijk vast. Nadeel van deze variant is dat het een vrij complexe en starre vorm van samenwerking is. Het biedt partijen weinig flexibiliteit voor onderlinge afspraken. Eventuele wijzigingen moeten ook

formeel worden doorgevoerd (besluitvorming van de VvE) en vereisen aanpassing van de notariële splitsingsakte wat extra overleg en kosten met zich meebrengt. In de VvE geldt een wettelijke onderhoudsplicht en per 1 januari 2017 moet elke VvE jaarlijks tenminste 0,5% van de herbouwwaarde in een reserve-fonds stoppen, of op basis van een gedegen meerjarenonderhoudsplan het reservefonds vullen. Daarmee wordt een belangrijk deel van de flexibiliteit op de inzet van het onderhoudsbudget (in flexibiliteit) beperkt.

Deze gesplitste vorm van beheer geeft in beginsel geen bijdrage aan het inhoudelijk concept van een multifunctioneel gebouw, omdat de leden het onderhoud van de eigen delen zelfstandig organiseren en alleen de gezamenlijke delen via de VvE regelen. Hierdoor wordt de samenwerking en multifunctionaliteit niet gestimuleerd. De rechtsvorm kan wel gezamenlijk beheer organiseren.

### 06-3 Inhoudelijk beheer

Om het sportpark meer te laten zijn dan een verzameling van verschillende partijen met elk hun eigen activiteiten, is het nodig om structureel te investeren in inhoudelijke samenwerking. Door samen programma's te ontwikkelen en activiteiten te organiseren voor scholieren, ouders, sporters en de dorpskern als geheel, wordt de maatschappelijke meerwaarde gemaximaliseerd en wordt de aantrekkingskracht van het sportpark vergroot.

Een regulier gebruikersoverleg, gefaciliteerd door de gemeente Nederweert, kan een geschikt gremium zijn om hier invulling aan te geven. Dit gremium heeft de taak om de gemeenschappelijke inhoudelijke visie en doelen van de unilocatie vorm te geven in termen van beleid, programma's en activiteiten, zoals het:

- Bewaken van het inhoudelijk concept (formuleren beleid);
- Opstellen jaarprogramma activiteiten (programmering en roostering);
- Aanjagen en faciliteren uitvoering van het beleid en programma;
- Uitbouwen van de samenwerking tussen de gebruikers;
- Werven en betrekken van nieuwe gebruikers;
- Stimuleren van nieuwe activiteiten;
- Verantwoording dragen voor communicatie en PR.

## 07 Beoordeling scenario's

We hebben de in totaal vier opgestelde scenario's beoordeeld op basis van zeven criteria, zoals vermeld in onderstaande tabel. Deze zijn kwalitatief van aard, de optelsom van plussen en minnen leidt ook niet direct tot het optimale scenario. Wél geeft de beoordelingsmatrix houvast om vervolg te geven aan een van de opgestelde scenario's.

| Criterium | Scenario 1: Inrichting binnen bestaande percelen | Scenario 2: Aankoop perceel met behoud hondenclub | Scenario 3: Aankoop perceel met verschuiving hondenclub | Scenario 4: Aankoop perceel met ruimte voor woningbouw |
|---|---|---|---|---|
| **Financiële haalbaarheid** | + | + | -/- | + |
| **Ruimtelijke haalbaarheid** | + | +/- | +/- | +/- |
| **Inpasbaarheid functies** | -/- | + | + | +/- |
| **Ruimtelijke indeling** | -/- | -/- | +/- | + |
| **Functionaliteit** | +/- | + | +/- | +/- |
| **Synergie** | + | + | + | + |
| **Verkeersveiligheid** | + | + | + | + |

Tabel 5: afwegingsmatrix scenario's sportpark de Houwakker

### 07-1 Financieel

De kosten die gepaard gaan met de realisatie van ieder van de scenario's verschillen in een aantal opzichten. Het stichtingskostenoverzicht uit hoofdstuk 5 laat zien dat scenario 1 en 2 het goedkoopst zijn en scenario 3 het duurst uitvalt. Scenario 4 heeft bijkomend financieel voordeel dat grond verkocht wordt ten behoeve van woningbouw. De kosten worden hiermee in enige mate gecompenseerd. Met betrekking tot exploitatiekosten is niet of nauwelijks onderscheid te maken tussen de scenario's. Het exploitatiesaldo is voornamelijk afhankelijk van de opbrengsten en kosten van een binnensportaccommodatie, maar daar wordt in de scenario's geen onderscheid in gemaakt.

### 07-2 Ruimtelijke haalbaarheid

De ruimtelijke haalbaarheid toetsen we op basis van de beschikbaarheid van ruimte en de mogelijkheid om de beoogde bestemmingen te bebouwen zoals beoogd in de scenario's. Scenario 1 vergt geen aankoop van extra gronden en kent daarbij minder risico, zeker ook omdat voor bebouwing van het mogelijk aan te kopen perceel in scenario 2, 3 en 4 eerst een bestemmingsplanwijziging doorlopen zal moeten worden. Alleen als een uitzondering gemaakt kan worden op het verbod van het bebouwen van gebied met kwetsbaar reliëf of deze gebieden niet langer bestempelt als kwetsbaar reliëf, zijn scenario's 2, 3 en 4 levensvatbaar. Dit is het voornaamste risico van deze scenario's.

## 07-3 Inpasbaarheid functies

We hebben ook gekeken naar de inpasbaarheid van de verschillende functies in ieder van de scenario's. In scenario 2 en 3 voorzien wij, behoudens de mogelijkheid tot aankoop van het extra perceel, geen obstakels om functies in te passen. Met betrekking tot de sportfaciliteiten is weinig onderscheid te maken tussen scenario 2, 3 en 4. In alle drie de scenario's is voldoende ruimte om alle sportfuncties in te richten. Scenario 1 doet wat onder voor de anderen, omdat in dit geval geen ruimte is voor de handboogschietclub. Daarnaast zijn er maximaal twee padelbanen in te richten, in tegenstelling tot de drie padelbanen in de andere scenario's. Tot slot is voor de hondenclub geen ruimte gealloceerd in scenario 1 en 4 , waardoor deze scenario's op dit criterium iets slechter scoren.

In alle scenario's is ruimte beschikbaar voor een sportzaal. Als deze toch niet haalbaar blijkt, kan een gymzaal worden gerealiseerd. Hierop is geen onderscheid gemaakt in de scenario's. Als de keuze gemaakt wordt voor een gefaseerde aanpak waarbij een mogelijke binnensportaccommodatie in een latere fase wordt gebouwd, heeft dat gevolgen voor met name de tennisclub, omdat deze dan niet direct beschikt over een kantine. Deze zou tenslotte onderdeel zijn van de sportzaal. Er moet dan een tijdelijke oplossing gevonden worden voor de kantine van de tennisclub. Hierop kan geen onderscheid gemaakt worden tussen scenario's.

## 07-4 Ruimtelijke indeling

Met betrekking tot de indeling zien we in scenario 3 en 4 de meeste optimalisatie. In deze scenario's kan het sportpark ruim opgezet worden met voldoende ruimte voor kwalitatief groen, veel ruimte voor ontmoeting, en met korte afstanden tussen de sportverenigingen, wat de synergievoordelen versterkt.

Het nadeel van scenario 1 is het ontbreken van het extra perceel, waarmee een minder optimale indeling tot stand komt voor alle sportfuncties. Een ander nadeel is de loopafstand van de parkeerplaats naar het sportpark en de afstand tussen de voetbalvelden. Deze is relatief groot in vergelijking met de andere scenario's. Ook is er minder ruimte beschikbaar in scenario 1 voor groenbuffers.

Voor scenario 2 geldt dat de sportfuncties ver uit elkaar liggen, met in het midden van het sportpark de hondenclub. Hoewel de hondenclub hierdoor niet hoeft te verhuizen, zwakt deze indeling de kracht van het sportpark als één geheel af. De activiteiten bij de hondenclub staan immers ver af van de overige functies op het sportpark en bovendien is het waarschijnlijk dat er visuele buffers opgetrokken moeten worden (de gebruikers suggereerden schuttingen) om te zorgen dat er geen wederzijdse afleiding is met de voetbalvelden en de tennisbanen.

Scenario 3 is ruimtelijk beter ingedeeld door een concentratie van de voetbalvelden. Echter is de verbinding tussen het zuidelijk en noordelijk deel van het sportpark wat minder goed in scenario 3 omdat de hondenclub naast de parkeerplaats en tegenover de voetbalclub is gehuisvest in dit scenario. Hiervoor zijn waarschijnlijk bijkomende geluidschermen nodig om geluidhinder naar de achterliggende woningen te verminderen.

Scenario 4 kent de meest optimale indeling met korte afstanden tot alle sportvoorzieningen vanaf de parkeerplaats en een sterke concentratie van sportfuncties. Positieve

bijkomstigheid is dat in dit scenario ruimte vrij komt die mogelijk in te vullen is voor woningbouw. Deze waarderen we dan ook het hoogst.

## 07-5 Functionaliteit

Met betrekking tot de functionaliteit kijken we naar de inrichting van de verschillende functies en in hoeverre de verschillende verenigingen op deze locatie hun sport of activiteiten goed kunnen beoefenen.

Voor de voetbalvereniging is het nadeel van scenario's 3 en 4 dat de velden ten westen van de kantine dicht op elkaar liggen, maar het voordeel is dat alle velden in deze scenario's dichtbij de kleedlokalen en de kantine liggen. Daarnaast zal ook het aanleggen van de voetbalvelden in scenario 3 en 4 mogelijk ervoor zorgen dat RKSVO tijdelijk maar twee velden tot haar beschikking heeft.

De tennisclub heeft in scenario 2, 3 en 4 de meeste ruimte om de tennisbanen en de gewenste padelbanen in te richten. Ook is in dit scenario bladval op de banen van mindere zorg, waar dit in scenario 1 voor extra onderhoud zal zorgen. De hondenclub blijft in scenario 2 op de huidige locatie en kan dan het beste haar activiteiten blijven ontplooien. De andere scenario's zijn voor hen suboptimaal. Ook al krijgen zij dezelfde ruimte toegewezen, levert een verhuizing altijd hinder op. De handboogschutters hebben in scenario's 2 tot en met 4 een buitenschietbaan. Scenario 1 is voor hen het minst wenselijk. Tot slot is er voor de sportzaalgebruikers nauwelijks onderscheid tussen de verschillende scenario's. In alle scenario's kunnen zij even goed hun activiteiten ontplooien.

## 07-6 Synergie

Synergie kan zich uiten in ruimte- en kostenbesparing door het delen van ruimten. In een binnensportaccommodatie zullen verschillende gebruikers hun sport beoefenen en opbergruimtes etc. delen. Daarmee wordt tot op zekere hoogte synergie bereikt. Hierop kan echter geen onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende scenario's.

## 07-7 Verkeersveiligheid

In alle scenario's moet een oversteekplaats worden ingericht om van de parkeerplaats naar het sportpark te gaan. De Houwakker wordt zo veel als mogelijk autoluw ingericht, onafhankelijk van het gekozen scenario. Auto's buigen voordat zij op het sportpark komen al af richting de parkeerplaats. De gebruikers van de sportzaal, de tennissers, de handboogschutters, de voetballers en de leden van de hondenclub kunnen altijd op een veilige manier hun bestemming bereiken. De gemeente heeft zich tijdens de gesprekken open opgesteld tegenover de mogelijkheid om de Houwakker af te sluiten. Als dit mogelijk wordt, is de verkeersveiligheid volledig gewaarborgd.

## 08 Samenvatting en conclusie

Belanghebbenden signaleren een duidelijke en urgente noodzaak tot herstructurering van sportpark de Houwakker. De huidige sportfaciliteiten zijn verouderd en onvoldoende toegerust om de leefbaarheid van Ospel op termijn te waarborgen. Zowel sportverenigingen als de basisschool zijn afhankelijk van kwalitatieve sportaccommodaties. Meerdere verenigingen ervaren moeite om zelfstandig hun voorzieningen op peil te houden, en het voortbestaan van enkele staat onder druk. Er is brede steun binnen de gemeenschap en onder verenigingen voor de herontwikkeling van het sportpark.

Een nieuw sportpark biedt aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie of het scenario waarin geen actie wordt ondernomen. De voordelen op een rij:

- **Verbeterd bewegingsonderwijs**: De huidige gymzaal van OBS De Brink voldoet niet meer. Een nieuwe sportaccommodatie biedt betere mogelijkheden voor bewegingsonderwijs aan basisschoolleerlingen, mogelijk ook van andere scholen in de regio.
- **Versterking van sportverenigingen**: Een gedeeld sportpark ondersteunt de continuïteit van meerdere verenigingen, die anders met opheffing worden bedreigd.
- **Meer sportcapaciteit:** Verenigingen die nu beperkt terechtkunnen in bijvoorbeeld sporthal De Bengele, kunnen op De Houwakker extra uren invullen. De Bengele zit nu vaak vol waardoor verenigingen niet het aantal uren kunnen invullen dat zij graag zouden willen.
- **Sociale cohesie:** Het sportpark fungeert als centrale ontmoetingsplek en bevordert onderlinge verbondenheid.
- **Stimulans voor vitaliteit**: Door meer en laagdrempelige sportmogelijkheden wordt de gezondheid en vitaliteit in Ospel versterkt.
- **Samenwerking en kruisbestuiving**: Fysieke nabijheid creëert kansen voor samenwerking tussen verenigingen en kruisbestuiving doordat sporters elkaar meer ontmoeten;
- **Vervanging van verouderde voorzieningen**: De huidige onderkomens van de tennisclub en hondenclub zijn sterk verouderd en aan renovatie/vervanging toe. Ook indien er geen integrale herontwikkeling plaatsvindt, zijn investeringen noodzakelijk. Deze zijn opgenomen in de nulmeting.
- **Nieuwe sportaanbieders**: De komst van een sportzaal kan andere verenigingen aantrekken en ruimte bieden voor nieuwe sporten (zoals calisthenics, pickleball, padel, seniorensport).

We hebben vier scenario's uitgewerkt voor de herstructurering. Elk scenario kent kansen en risico's. De haalbaarheid is in geen geval vanzelfsprekend; meerdere randvoorwaarden moeten worden vervuld. Het belangrijkste risico betreft de verwerving en bestemming van een aanvullend perceel grond. Deze uitbreiding is essentieel om het sportpark goed vorm te geven, maar vereist een ruimtelijke procedure met onzekere uitkomst.

Daarnaast zijn de financiële randvoorwaarden bepalend voor de haalbaarheid. De benodigde investeringen zijn aanzienlijk, maar deels onvermijdelijk. Ook als het sportpark niet geherstructureerd wordt, zijn een aantal faciliteiten sterk verouderd en toe aan vervanging, zoals de gymzaal en de accommodaties van de tennisclub en de hondenclub. Daarnaast kan de investering, al zij het in beperkte mate, terugverdiend worden in de vorm van huur (voor een binnensportaccommodatie en/of een kantine). Ook kunnen een aantal verenigingen, al zij het minimaal, mee-investeren in het sportpark. Niettemin blijft het exploitatiesaldo naar

verwachting negatief, en zal de gemeente het grootste deel van de investering moeten dragen. De werkelijke opbrengst ligt echter in de sociaalmaatschappelijke waarde: de waarborging van de gezondheid, vitaliteit en leefbaarheid in Ospel.

**Beoordeling van de haalbaarheid:**
Op basis van de huidige inzichten achten wij herstructurering haalbaar, mits:

- De gemeente bereid is de financiële consequenties te dragen;
- Alle betrokken partijen zich committeren aan het gezamenlijk realiseren en gebruiken van het sportpark.

De haalbaarheid wordt verder versterkt wanneer:

- **Meer synergie** wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld via gezamenlijke huisvesting (zoals één centrale kantine);
- **Projectversnelling** mogelijk is, zodat provinciale subsidie voor leefbaarheid kan worden aangevraagd;
- **Vast commitment** van gebruikers van de binnensportaccommodatie wordt verkregen over het aantal uren dat zij structureel zullen afnemen;
- **Sturing op bezetting** plaatsvindt, zodat exploitatiekosten zo veel mogelijk worden gedekt.

In dit kader zien wij kansen in het betrekken van **IKC Budschop**, dat mogelijk gebruik kan maken van de nieuw te realiseren binnensportaccommodatie. Dit zou de bezettingsgraad verder optimaliseren.

**Scenarioafweging en vervolgstappen:**
De afwegingsmatrix leidt niet direct tot een voorkeurscenario; elk scenario heeft sterke en zwakke punten. De keuze hangt af van de weging die wordt gegeven aan de verschillende risico's en kansen van de verschillende scenario's.

Om tot een voorkeurscenario te komen, adviseren wij de volgende twee verkenningen:

1. **Grondverkenning**: Onderzoek de mogelijkheid om het extra perceel aan te kopen en daarop te bouwen. Dit vereist inschakeling van een landschapsdeskundige en een traject voor omgevingsplanwijziging. De gemeente en provincie moeten samen beoordelen hoe kansrijk dit is.
2. **Alternatieve huisvesting hondenclub**: In twee scenario's verhuist hondenclub Fun & Focus naar een andere locatie binnen de gemeente. Deze scenario's zijn alleen uitvoerbaar als een geschikt alternatief wordt gevonden.

Indien beide verkenningen positief uitpakken, adviseren wij om **scenario 4** verder uit te werken. Dit scenario biedt:

- De beste ruimtelijke indeling;
- Sterke maatschappelijke meerwaarde door integratie van functies;
- Mogelijkheid tot woningbouw als extra pluspunt.

Mocht herhuisvesting van de hondenclub niet mogelijk blijken, of mocht de voorkeur uitgaan naar behoud van bestaande structuren vanuit kosten- of uitvoeringsperspectief, dan is **scenario 2** een goed alternatief. Dit scenario vereist minder ingrepen, verlaagt kosten en kan sneller worden gerealiseerd.

**Jimmy Boosten**
Ontwikkelaar
+31 6 12345678
j.boosten@rogroep.nl
rogroep.nl

**Jules Frère**
Senior projectleider
+31 6 12345678
j.frere@rogroep.nl
rogroep.nl

**Jerôme Mans**
Adviseur
+31 6 12345678
j.mans@rogroep.nl
rogroep.nl

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | RKSVO |
| Datum overleg | 18.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark “De Houwakker” Ospel**

Freek op ’t Root (RKSVO), Hans van den Boom (RKSVO), Erwin Pijnenburg (RKSVO.), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Ruimtelijke indeling & Velden

- In een nieuwe situatie heeft RKSVO de mogelijkheid om voetbalvelden 3 en 4 (zuidzijde van Houwakker) in te leveren.
- Mits, er drie voetbalvelden op de noordzijde van Houwakker worden gerealiseerd (2 bestaand en 1 nieuw).
- RKSVO heeft de voorkeur een compact terrein te realiseren voor efficiënter onderhoud.
- RKSVO heeft de wens dat de huidige voetbalkantine behouden blijft.
- Minimale vereiste: 3 velden, waarvan 1 kunstgras.
- Ruimtelijk gezien zou kunstgras op het hoofdveld ideaal zijn.
- Sportief gezien heeft de voetbalclub liever geen kunstgras op het hoofdveld.

Uitbreiding

- RKSVO geeft aan dat er bij het behouden van voetbalvelden 3 en 4 aan de overzijde van de straat (Houwakker) gekeken dient te worden naar de verkeerssituatie.
- RKSVO geeft aan dat er gesprekken zijn geweest met de eigenaren van de belendende percelen voor mogelijke aankoop percelen, voor uitbreiding sportpark “De Houwakker”.

Gebruik van sportzaal

- RKSVO ziet mogelijkheden om de sportzaal te betrekken bij de voetbalclub.
- Teams kunnen hier trainen, vooral in de winter.
- Gebruik in wintermaanden (december-februari): gemiddeld 15 uur per week (totaal 180-250 uur).

## Verkeer & Parkeren

- Parkeerdruk is hoog op piekmomenten.
- Mogelijkheden onderzoeken om de weg, deels, (Houwakker) af te sluiten en extra parkeerruimte te creëren.

## Bezettingsgraad & Leden

- 475 leden.
- 14 jeugdteams.
- 9 teams op zondag.
- 2 veteranenteams op vrijdag.

## Financiën

- RKSVO is een financieel gezonde voetbalclub.
- Jaarlijkse inkomsten, afkomstig uit:
    - Subsidies,
    - Sponsoren,
    - Kantineopbrengsten,
    - Maandelijkse contributie.
- Energiecontracten tot 2026 en zonnepanelen geïnstalleerd.
- Kantine is financieel gezond en draait positief resultaat.
- De verduurzaming van de kantine is in 2024 afgerond.

## Synergiemogelijkheden

- Voetbalclub heeft eigen kantine; het heeft geen prioriteit om deze kantine met andere verenigingen te delen.
- Dubbel gebruik kantine met bijvoorbeeld tennisclub is een mogelijkheid, maar geen prioriteit. RKSVO staat open voor creatieve oplossingen.

## Zorgen & Gevoeligheden

- Synergie met andere verenigingen blijft een aandachtspunt.
- Voetbalclub heeft minder dringende behoeften dan andere sportverenigingen, maar ziet maatschappelijke verantwoordelijkheid.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | BC Veredot |
| Datum overleg | 18.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

Wim op 't Root (BC Veredot), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Gebruik van sportzaal

- De vereniging speet en traint op het moment uitsluitend in de sportzaal in Nederweert.
- Er is geen primaire behoefte om uit te wijken naar een toekomstige sportzaal in Ospel.
- Wanneer er mogelijkheden zijn voor het spelen van Badminton in de toekomstige sportzaal dient er rekening te worden gehouden met de lichtvoorziening;
    - De lichtbron moet een grote gelijkmatige bron zijn,
    - Kleine lichten of spots veroorzaken verblinding en zijn ongewenst.

Bezettingsgraad & leden

- Op maandagavonden speelt BC Veredot van 20:00 tot 22:00.
- Op donderdagmiddagen speelt BC Veredot van 13:30 tot 15:00.
- In totaal 40 leden, verdeeld over twee speelmomenten.
- Opslagruimte nodig voor palen, een net en pionnen.
- In de huidige situatie wordt er niet intensief gebruik gemaakt van de kantine.

Zorgen & gevoeligheden

- De sportzaal in Nederweert wordt ruimtelijk zwaar belast met aanvragen en gebruik.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | Taekwon-do Soo Bak-Gi |
| Datum overleg | 18.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

John van Dam (Soo Bak-Gi), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Ruimtelijke indeling

- In de huidige gymzaal zijn de afmetingen voldoende voor de huidige behoefte.
- Er dient minimale opslag aanwezig te zijn. Wel is het noodzakelijk dat er, zoals dit nu ook is, gebruik gemaakt kan worden van een eigen af te sluiten (archief en/of materialen) kast.
- Gewenste afmetingen gymzaal, standaard 12 x 24 meter.

Wensen voor de toekomst

- Gebruik maken van een mattenvloer.
- Belijningen en veldafmetingen voor wedstrijden.
- Mogelijke ruimte voor bokszakken.

Bezettingsgraad & leden

- Soo Bak-Gi in Ospel bestaat uit 4 groepen.
- In totaal krijgen 65 kinderen Taekwondo les.
- Lesuren per week: 4 uur
  - Dinsdagavond 2 lessen van 1 uur (16:00 – 18:00)
  - Zaterdagochtend 2 lessen van 1 uur (09:30 – 11:30)
- Bij toekomstige uitbreiding zullen er maximaal 1 à 2 lesuren toegevoegd worden.
- Clubleden zullen een kantine naar waarschijnlijkheid sporadisch gebruiken. Ouders die van ver komen zullen dit wel structureel doen.

Zorgen & gevoeligheden

- De huidige sportzaal zorgt voor hinder door zonlicht, in een toekomstige sportzaal dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Behoud van kortingen/subsidies is gewenst.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | BS de Schrank |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark “De Houwakker” Ospel**

Ans Hermans (BS de Schrank), Kristel Rietjens (BS de Schrank), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Gebruik van sportpark

- In de huidige opzet dient er gebruik (gym) te worden gemaakt door 8 klassen. 3 kleutergroepen maken gebruik van faciliteiten binnen de school.
- Gebruik van de zaal volgens wettelijke uren,
    - Per week tweemaal 45 minuten per klas.
    - Met 8 klassen komt dit uit op 12 uur per week.
    - Er zal incidenteel aanvullend gebruik worden gemaakt van de zaal.
- Door groei zijn er mogelijkheden dat er in de toekomst in plaats van 8, 9 groepen gebruik maken van de gymzaal.
- Er is een beperkte opslagruimte benodigd.
- Kleedlokalen zijn essentieel.

Verkeer & Parkeren

- De zaal moet binnen 1.000 meter van de school liggen.
- De looproute is essentieel, de zaal zo dicht mogelijk bij de school.
- Het is wenselijk dat er ook wordt gekeken naar de toegangswegen richting de zaal.

Leerlingen aantallen

- De school kent momenteel circa 300 leerlingen.
    - 3 kleutergroepen.
    - 8 groepen.
- De laatste jaren is er een kleine stijging van het aantal leerlingen geweest.
- Verwachting is dat in de toekomst het huidige aantal leerlingen behouden blijft.

## Synergiemogelijkheden

- Streven naar een extra stap op positieve gezondheid.
- Onderzoeken of de school in Budschop gebruik wenst te maken van de zaal.
- Wensen;
    - Samenwerking met lokale sportverenigingen voor lessen en activiteiten.

## Zorgen & Gevoeligheden

- Het huidige gymonderwijs wordt beperkt door de afmetingen van de gymzaal.
- Door het aantal leerlingen per groep is de huidige gymzaal te klein en voldoet deze niet.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | Dorpsraad Ospel |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark “De Houwakker” Ospel**

Ramon Vaes (Dorpsraad Ospel), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Synergiemogelijkheden

- Dorpsraad Ospel staat voor de leefbaarheid binnen Ospel, een gezonde levensstijl is hier onderdeel van en ziet daarom kansen voor het sportpark.
- Samenhorigheid en sociale cohesie zijn cruciale waarden voor het sportpark.

Uitdagingen

- Verkeersveiligheid van de Houwakker; aandachtspunten voor verbetering.
- Verbondenheid tussen verenigingen; het sportpark heeft de potentie als verbinder, mits er een duidelijke structuur/samenwerking tussen verenigingen komt.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | Gemeenschapshuis Haaze-Hoof |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark “De Houwakker” Ospel**

Toon van Haperen (Haaze-Hoof), Anne Thoonsen (Haaze-Hoof), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Toekomst Haaze-hoof

- Huidige financieringstekort vormt uitdaging.

Achtergrond & Historie

- 5 tot 7 jaar geleden vastgesteld dat er behoefte is aan een gemeenschapshuis in het dorp.
- Gemeenschapshuis functioneert deels maatschappelijk, deels commercieel.
- Door coronapandemie terugval van 30 naar 12 verenigingen in het gemeenschapshuis.
- Huidige exploitatievorm in 2025 niet rendabel.

Relatie met Sportzaal & Sportpark

- Eigen plannen voor het gemeenschapshuis worden uitgewerkt.
- Geen directe samenhang tussen Haaze-hoof en het sportpark.

Toekomstige Ontwikkelingen

- Haaze-hoof ziet potentie in een bredere samenwerking tussen beide projecten.
- Open voor samenwerking, maar niet noodzakelijk als randvoorwaarde.
- Businesscase zal leiden tot een verbouwingsplan met nieuwe indelingen.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | Hondenclub Fun & Focus |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

Marijke de Rooij (Hondenclub Fun & Focus), Ellen Bijsterbosch (Hondenclub Fun & Focus), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Ruimtelijke indeling

- In de huidige situatie wordt er getraind op gras en asfalt.
- Minimale gewenste ruimte voor wedstrijden circa 30 x 40 meter, liefst ruimte voor twee wedstrijden.
- Minder ruimte dan huidige situatie is niet wenselijk, dit heeft impact op de lesmomenten.
- In de huidige situatie wordt er gebruik gemaakt van;
    - Kantine (ruimte voor koffie en opwarmen),
    - Opslag ( 2 garageboxen en 1 zeecontainer).
- Vereisten voor de hondenclub zijn;
    - Hekwerk rondom het terrein,
    - Het terrein moet minimaal de helft voorzien zijn van gras,
    - Verlichting is noodzakelijk,
    - Opslagruimte is vereist,
    - Kantine met toilet en keukenvoorziening,
    - Geen locatie tussen meerdere verenigingen in, dit om overlast voor beide partijen te voorkomen.

Uitbreiding

- De vereniging hoeft niet per se op het huidige sportpark gesitueerd te blijven. Hondensport kan ook op een andere locatie, mits deze voldoet aan de vereisten.

Bezettingsgraad & Leden

- De vereniging kent circa 130 leden, met een schommeling tussen 100 en 150 leden.
- Op zondagen trainen 5 groepen op de huidige locatie.
    - Op zaterdag na wordt vrijwel altijd gebruik gemaakt van de locatie.

## Financiën

- Aan het huidige gebouw dient onderhoud te worden gepleegd.
- De pachtovereenkomst loopt tot medio 2027.

## Synergiemogelijkheden

- Door de aanwezigheid van de honden is het moeilijk synergie te zoeken in een kantine of andere gedeelde ruimten.

## Zorgen & Gevoeligheden

- Een nieuwe locatie die niet gelijkwaardig is aan de huidige locatie.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | JongNL Ospel |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

Lars Feijen (JongNL Ospel), Marcel Korsten (JongNL Ospel), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Ruimtelijke indeling

- De huidige locatie wordt gebruikt voor verschillende uiteenlopende activiteiten.
- JongNL Ospel heeft naast de buitenlocatie een eigen zaal van circa 7 x 12 meter.
- Staat van het huidige vastgoed is voldoende tot goed.

Gebruik van sportzaal

- JongNL Ospel maakt bijna tot geen gebruik van de bestaande gymzaal, verwachting is dat dit gebruik bij een nieuwe zaal gelijk blijft.
    - Circa vijf keer per jaar.
    -

Verkeer & Parkeren

- Op piekmomenten is parkeren een last.

Bezettingsgraad & Leden

- JongNL Ospel telt circa 100 leden.
- Activiteiten van maandag tot en met vrijdag
    - 2 groepen, ieder 1,5 uur per avond.

## Synergiemogelijkheden

- JongNL Ospel staat open voor sporadische samenwerkingen. Structureel gebruik van het terrein is niet wenselijk.
- Bij werkzaamheden aan het sportpark staat JongNL Ospel open om ook te investeren in het eigen terrein om het gehele gebied op grotere schaal aan te pakken.

## Zorgen & Gevoeligheden

- De veiligheid van de Houwakker (straat) is een zorgpunt.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | MEOS |
| Datum overleg | 25.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

Albert Pustjens (MEOS), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Ruimtelijke indeling

- Momenteel wordt de dubbele sporthal in Nederweert gebruikt.

Gebruik van sportzaal

- Senioren kunnen niet in een kleinere sportzaal trainen; deze is te klein.
    - In een sporthal kunnen senioren wel trainen.
- Jeugd tot en met circa 10 jaar kan trainen in een sportzaal.
- Een sportzaal kan gebruikt worden voor specifieke trainingen.
- Sportzaalformaat is een minimale eis, een gymzaal is te klein.
- Standaarduitrusting voor sportzalen gewenst.
- Correcte belijning is essentieel.
- Opslag
    - Alleen opslag nodig voor minimaal twee doelen.

Bezettingsgraad & Leden

- De vereniging heeft momenteel circa 270 leden.
- Er zit nog steeds groei in de vereniging, met een toename van vijf tot tien leden per jaar.
- De vraag naar trainingsuren blijft toenemen.
- Ideale trainingsmomenten:
    - Twee avonden per week.
    - Van 19:00 tot 20:30 uur.
    - Mogelijkheid tot blokken van 1,5 uur, eerder of later.
- Er zijn mogelijkheden om zonder hars te trainen in Ospel.
    - Alleen Dames 1 speelt met hars, maar zij zullen niet in de sportzaal trainen.

## Financiën

- De vereniging kan de huidige huur bekostigen en is financieel gezond.

## Synergiemogelijkheden

- Centrale inkoop van sportkleding.
- Horecavoorzieningen centraal regelen.
- Samenwerkingen over de clubgrenzen heen.

# Verslag

R—O

| | |
|---|---|
| Betreft | Ronde langs de velden |
| Van | RO groep |
| Naar | VC Fortutas |
| Datum overleg | 26.03.2025 |

**Haalbaarheidsonderzoek Sportpark "De Houwakker" Ospel**

Niek Creemers (VC Fortutas), Jerome Mans (RO groep) en Jimmy Boosten (RO groep)

**Aanleiding gesprek**

We starten met een verkenning van de ruimtelijke behoeften en plannen van alle betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van deze gezamenlijke opgave. Dit gesprek dient als eerste kennismaking om de kaders van de opgave te duiden, mogelijke gevoeligheden in kaart te brengen, de wensen van alle partijen te inventariseren en synergiemogelijkheden te verkennen.

Algemeen

- VC Fortutas was oorspronkelijk gevestigd in Ospel, in 1990 is de naam gewijzigd.
- VC Fortutas was betrokken bij de verkenningen voor een nieuwe gymzaal.
- Initiatief Bengelen Beweegt actief voor verbetering van sportvoorzieningen in Nederweert.

Eisen

- Voor volleybal is een goedgekeurde zaal vereist. Gymzaal Ospel is niet meer gekeurd.
- Belangrijke aspecten voor een zaal:
    - Vrije hoogte minimaal 7 meter.
    - Invallicht van goede kwaliteit.
    - Eisen volgens de volleybalbond.

Gebruik van sportzaal

- De afgelopen jaren werd de gymzaal in Ospel als uitwijklocatie gebruikt.
- Bij voorkeur blijft VC Fortutas gebruik maken van de sporthal in Nederweert.

Bezettingsgraad & Leden

- Momenteel 140 leden.
- Door de coronapandemie veel jeugdleden verloren, maar ledenaantal stijgt weer.
- Bevat ook 60+ groepen.
- De huidige aantallen kunnen sporten in sporthal Nederweert. Verdere groei zal de mogelijkheden in de sporthal beperken, waarbij er mogelijk moet worden gekeken naar uitwijklocaties.
- Bezetting;
    - Maandag en donderdagavond: hele hal van 18:00 - 21:30.
    - Zaterdag en zondag: wedstrijden.
        - Zaterdag: 6 teams competitie van 15:30 - 20:30 (hele hal, drie velden).
        - Zondag (1-2x per maand): jongste jeugd van 09:00 - 12:00 (1/3 van de hal).

## Financiën en steun

- Financieel gezonde balans tussen contributie en zaalhuur.
- Fortutas speelt een ondersteunende rol, maar is niet primair actief in beheer.
- Enkele leden helpen al met werkzaamheden in sporthal Nederweert.

## Zorgen & Gevoeligheden

- Risico dat partijen afhaken door veranderingen in sportvoorzieningen.




Scenario 1: Inrichting binnen bestaande percelen




Scenario 2: Aankoop perceel met behoud hondenclub




Scenario 3: aankoop perceel met verschuiving hondenclub




Scenario 4: Aankoop perceel met ruimte voor woningbouw



# Uitbreiding en herstructurering sportpark de Houwakker

Verkenning scenario's

15 april 2025
Nederweert

Concept

# Analyse gebied en opbrengst gesprekken

01




V VOETBALVELD
H HONDENCLUB
J JONG NEDERLAND
P PARKEERPLEKKEN

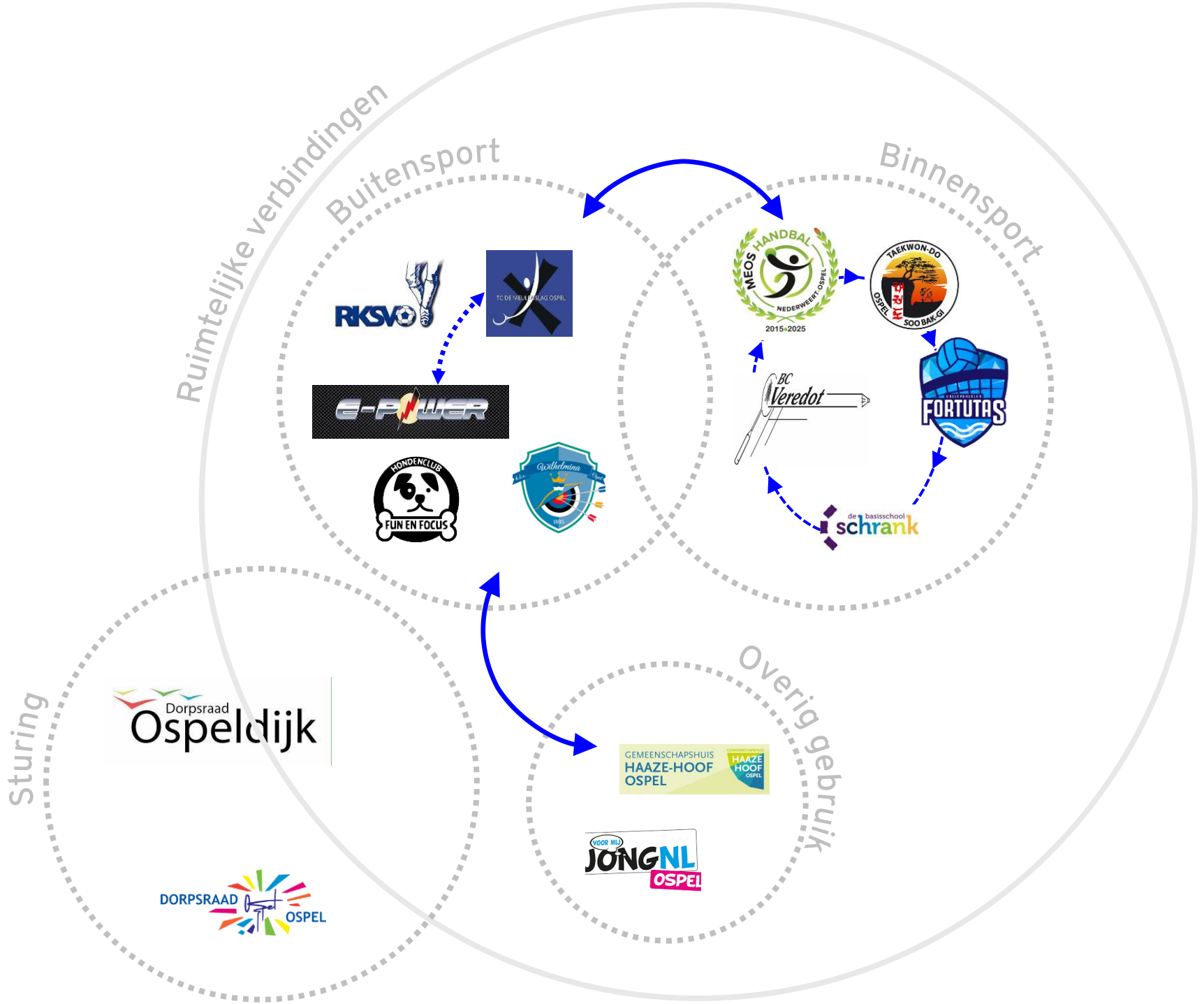
# BESTAANDE SITUATIE


5
3
1
4
2

# Gebiedsanalyse







Ruimtelijke verbindingen
Buitensport
Binnensport
Sturing
Overig gebruik
RKSVO
TC DE MEULENSLAG OSPEL
E-POWER
HONDENCLUB FUN EN FOCUS
Wilhelmina
MEOS HANDBAL NEDERWEERT OSPEL 2015-2025
TAEKWON-DO OSPEL SOO BAK-GI
BC Veredot
FORTUTAS
de basisschool schrank
Dorpsraad Ospeldijk
GEMEENSCHAPSHUIS HAAZE-HOOF OSPEL
VOOR MIJ JONGNL OSPEL
DORPSRAAD OSPEL

# Belanghebbenden staan positief tegenover herstructurering sportpark

Gesprekken hebben een aantal inzichten opgeleverd:

- Veel partijen zien een herstructurering van het sportpark als een grote waarde voor de gemeenschap
- Voor de basisschool is een alternatieve locatie voor bewegingsonderwijs een noodzaak
- Een groot deel van de belanghebbenden heeft een sportieve voorkeur voor een sportzaal i.p.v. een gymzaal en zien hier ook een grotere maatschappelijke waarde in
- JongNL Ospel en hondenclub Fun & Focus kennen beperkte synergie met functies binnen het sportpark
- Bereidheid vanuit gemeente om mee te denken over verkeersveiligheid Houwakker

# Bezetting in gymzaal en sportzaal nagenoeg gelijk

| Gebruiker | Huidig gebruik per week voor binnensport Ospel | Toekomstig gebruik per week gymzaal | Toekomstig gebruik per week sportzaal | Bezetting gymzaal | Bezetting sportzaal |
|---|---|---|---|---|---|
| Basisschool de Schrank | 12 | 14 | 17 | 15,6% | 9,4% |
| RKSVO | 1 | 1 | 12 | 1,1% | 6,7% |
| TC de Meulenslag | 0 | 6 | 12 | 6,7% | 6,7% |
| Handbalvereniging MEOS | 0 | 0 | 8 | 0,0% | 4,4% |
| Taekwandovereniging Soo Bak-Gi | 4 | 6 | 6 | 6,7% | 3,3% |
| Volleybalvereniging Fortutas | 0 | 0 | 2 | 0,0% | 1,1% |
| Badmintonclub Veredot | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Overig standaard | 5 | 5 | 8 | 5,6% | 4,4% |
| Overig incidenteel | 4 | 5 | 7 | 5,6% | 3,9% |
| **Totaal** | **26** | **37** | **72** | **41%** | **40%** |

# Veel potentieel voor sportpark de Houwakker, maar er zijn mogelijke obstakels

## Kansen

- Sportzaal om beweging te stimuleren en impact op de omgeving te vergroten
- Gedeeld gebruik van voorzieningen
- Afsluiting Houwakker t.b.v. verkeersveiligheid
- Verbinding creëren tussen delen van het sportpark
- Toevoeging van kwalitatief groen
- Grond vrijspelen voor woningbouw
- Subsidie leefbaarheid

## Risico's

- Acquisitie westelijk perceel
- Procedure wijziging omgevingsplan i.r.t. bebouwing gronden met kwetsbaar reliëf
- Financiële haalbaarheid sportzaal
- Beperkte synergie
- Afstandsnormen geluid (padel)
- Alternatieve huisvesting hondenclub Fun & Focus
- Planning i.v.m. subsidies

# Scenario’s

# 02




Scenario 1: Inrichting binnen bestaande percelen



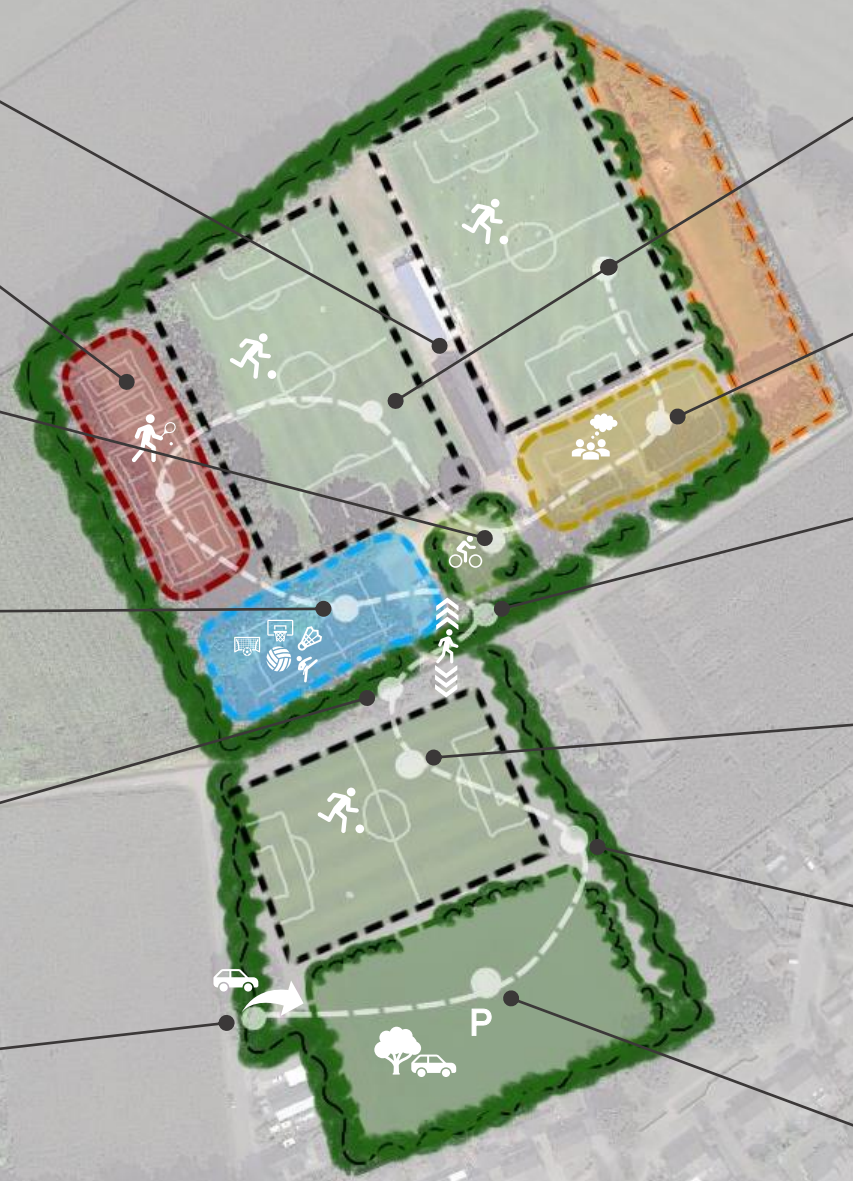

























Scenario 1: Inrichting binnen bestaande percelen




Scenario 2: Aankoop perceel met behoud hondenclub

















Scenario 2: Aankoop perceel met behoud hondenclub




Scenario 3: Aankoop perceel met ruimte voor woningbouw

















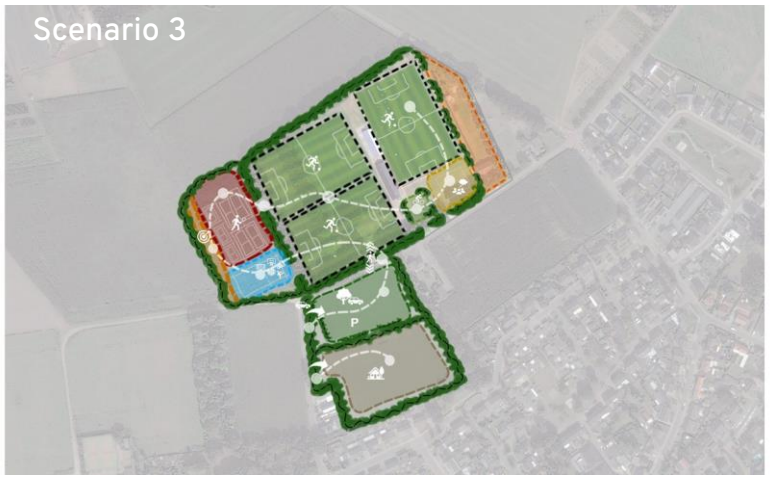
Scenario 3: Aankoop perceel met ruimte voor woningbouw

| Criterium | Scenario 1: Inrichting binnen bestaande percelen | Scenario 2: Aankoop perceel met behoud hondenclub | Scenario 3: Aankoop perceel met ruimte voor woningbouw |
|---|---|---|---|
| Financiële haalbaarheid | + | -/- | +/- |
| Ruimtelijke haalbaarheid | + | +/- | +/- |
| Inpasbaarheid functies | -/- | + | +/- |
| Functionaliteit | +/- | +/- | + |
| Synergie | + | + | + |
| Verkeersveiligheid | + | + | + |









# Zijn er vragen of opmerkingen?



# Het vervolg

| | |
|---|---|
| • Doorrekenen financiële consequenties voor de scenario's | t/m 18-04 |
| • Verwerken opmerkingen van deze sessie | t/m 18-04 |
| • Sturen conceptrapportage naar opdrachtgever | 18-04 |
| • Afwachten feedback opdrachtgever | 21-04 – 02-05 |
| • Opleveren definitieve rapportage | 09-05 |


R—O

**Berekening Investeringskosten**
volgens NEN 2631 **op basis van kostenkengetallen**

**Project:** Haalbaarheidsstudie De Houwakker
**Projectnummer:** 3068
**Omschrijving:** Financiële doorrekening scenario's
**Scenario:** 1

| Werkzaamheden gebouwen | | Oppervlakte / aantal |
|---|---|---|
| Clubgebouw voetbal | handhaven | - |
| Clubgebouw tennis | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | 400 m2 bvo |
| Sportzaal | nieuwbouw | 1300 m2 bvo |
| Clubgebouw hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | 200 m2 bvo |
| Clubgebouw jeugdwerk | handhaven | - |
| **Werkzaamheden terrein** | | **Oppervlakte / aantal** |
| Hoofdveld voetbal | handhaven | - |
| Tweede voetbalveld | sloop en aanleg kunstgras | 1 st. |
| Derde voetbalveld | handhaven | - |
| Vierde voetbalveld | verwijderen | 1 st. |
| Tennisbanen | nieuw aanleggen | 4 st. |
| Padelbanen | nieuw aanleggen | 2 st. |
| Oefenterrein hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | 5000 m2 bvo |
| Schietbaan handboogschutters | niet inpasbaar | - |
| Activiteitenterrein jeugdwerk | handhaven | - |
| Voorplein / buurtparticipatie | nieuw aanleggen | 2000 m2 bvo |
| Paden, verhardingen tussen banen, etc. | nieuw aanleggen | 1500 m2 bvo |
| Fietsparkeren | sloop en heraanleg | 300 m2 bvo |
| Autoparkeren | sloop en heraanleg | 3000 m2 bvo |
| Infra | aanpassen | 1 st. |
| Groenbuffers en wadi's | aanpassen en uitbreiden | 5000 m2 bvo |

| Code | Omschrijving | Toelichting | Kosten Totaal (excl. BTW) | | % van STK |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | | | % Stiko |
| **3.1.1** | **Verwervingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.2** | **Overdrachtsbelasting** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.3** | **Notariskosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.4** | **Kosten bij verwerving** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.5** | **Kadastrale kosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.6** | **Vergoedingen en schadeloosstellingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| 3.1.7 | Ontsluiting terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.8 | Infrastructurele voorzieningen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.9 | Omleggen van leidingen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.10 | Sloopkosten | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.11 | Bouwrijp maken terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.12 | Saneringskosten terrein / gebouw | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.13 | Rentekosten grond | Niet van toepassing | € | - | |
| | **Totale grondkosten** | | **€** | **-** | |

| | | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.2** | **Bouwkosten op basis van kostenkengetallen incl. staartkosten** | | | | | | |
| 3.2.1 | **Bouwrijp maken terrein** | | | | | | |
| 1 | Bouwrijp maken voetbalvelden | 15000 m2 bvo | € | 37.500 | € | 2,5 | |
| 2 | Bouwrijp maken parkeerterrein | 3000 m2 bvo | € | 30.000 | € | 10 | |
| 3 | Bouwrijp maken akkerland | | € | - | € | 2,5 | |
| 4 | Bouwrijp maken oefenterrein hondenclub | 6000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 2,5 | |
| 5 | Sloop clubgebouw hondenclub | 1 st. | € | 15.000 | € | 15.000 | |
| 6 | Stelpost overige opruimwerkzaamheden | 1 st. | € | 25.000 | € | 25.000 | |
| | **Totaal sloopkosten** | | **€** | **122.500** | | | |
| 3.2.2 | **Gebouwen - ambitieniveau sober en doelmatig** | | | | | | |
| 1 | Clubgebouw tennis | 400 m2 bvo | € | 774.800 | € | 1.937 | |
| 2 | Sportzaal | 1300 m2 bvo | € | 2.518.100 | € | 1.937 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Clubgebouw hondenclub (aanleg op andere locatie) | | 200 m2 bvo | € | 313.400 | € | 1.567 |
| | **Totaal bouwkosten** | | | **€** | **3.606.300** | | |
| 3.2.3 | **Terrein** | | | | | | |
| 1 | Kunstgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 650.000 | € | 650.000 |
| 2 | Natuurgrasveld voetbal incl. toebehoren | | | € | - | € | 200.000 |
| 3 | Tennisbanen incl. toebehoren | | 4 st. | € | 300.000 | € | 75.000 |
| 4 | Padelbanen incl. toebehoren | | 2 st. | € | 180.000 | € | 90.000 |
| 5 | Oefenterrein hondenclub (aanleg op andere locatie) | | 5000 m2 bvo | € | 75.000 | € | 15 |
| 6 | Schietbaan handboogschutters | | | € | - | € | 15 |
| 7 | Voorplein / buurtparticipatie | | 2000 m2 bvo | € | 300.000 | € | 150 |
| 8 | Paden, verhardingen tussen velden en banen, etc. | | 1500 m2 bvo | € | 90.000 | € | 60 |
| 9 | Fietsparkeren | | 300 m2 bvo | € | 37.500 | € | 125 |
| 10 | Autoparkeren | | 3000 m2 bvo | € | 375.000 | € | 125 |
| 11 | Stelpost infra aanpassingen | | 1 st. | € | 100.000 | € | 100.000 |
| 12 | Verplaatsen zendmast | | 1 st. | € | 50.000 | € | 50.000 |
| 13 | Groenbuffers en wadi's | | 5000 m2 bvo | € | 75.000 | € | 15 |
| | **Totaal aanlegkosten terrein** | | | **€** | **2.232.500** | | |
| | **Totale bouwkosten** | | | **€** | **5.961.300** | | **61,35% van STK** |

| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.3.1 | Vaste inrichting (alleen van toepassing voor nieuwbouw) | | 1900 m2 bvo | € | 57.000 | € 30,00 | |
| 3.3.2 | Losse inventaris | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.3 | Terreinrichting losse inrichting en dergelijke | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.4 | Hardware | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.5 | Overig | | | € | - | € - | |
| | **Totale inrichtingskosten** | | | **€** | **57.000** | | **0,6% van STK** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | | | | % Stiko |
| 3.4.1 | Projectmanagement | Vanaf ontwerp t/m realisatie | € | 210.641 | 3,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.2 | Programma van Eisen | Separaat | € | - | | |
| 3.4.3 | Architect | | € | 183.165 | 5,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.4 | Bestemmingsplanwijziging | Stelpost | € | 89.420 | 1,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.5 | Directievoering tijdens de bouw | Inclusief toezicht | € | 120.366 | 2,00% | van totale bouwkosten |
| 3.4.6 | Bouwkostenmanagement | | € | 15.046 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.7 | Advieskosten installaties | | € | 72.126 | 2,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.8 | Advieskosten brandveiligheid | | € | 9.016 | 0,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.9 | Advieskosten constructeur | | € | 45.079 | 1,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.10 | Advieskosten infra | | € | 89.300 | 4,00% | van bouwkosten infra |
| 3.4.11 | Advieskosten binnenhuisarchitect | | € | - | | |
| 3.4.12 | Advieskosten bouwfysica | | € | 18.032 | 0,50% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.13 | Advieskosten thermische adviseur | Inclusief | € | - | | |
| 3.4.14 | Advieskosten asbestonderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.15 | Advieskosten monumentaal historisch onderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.16 | Inmeten pand/terrein | Stelpost | € | 5.961 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.17 | Opname belendingen | Stelpost | € | 5.961 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.18 | Makelaarskosten | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.19 | Advieskosten diverse | Stelpost | € | 14.903 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.20 | Grondmechanisch bodemonderzoek | Stelpost | € | 5.961 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.21 | Milieu-onderzoek bodemgesteldheid | Stelpost | € | 11.923 | 0,20% | van totale bouwkosten |
| 3.4.22 | Onvoorziene kosten | 10% van de advieskosten | € | 89.690 | 1,49% | van totale bouwkosten |
| | **Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | **986.588** | **10,15%** | **van STK** |
| | | | | | 16,39% | van de bouwkosten |
| **3.5** | **Heffingen** | | | | | |
| 3.5.1 | Leges | Aanname 2% van de bouwkosten | | 119.226 | | |
| 2.5.2 | Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.5.3 | Precario / inritvergunning | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.4 | Lozingskosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.5 | Aansluitkosten nutsbedrijven | Stelpost | € | 50.000 | | |
| 3.5.6 | Parkeer bijdrage | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.7 | Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal heffingen** | | **€** | **169.226** | **1,74%** | **van STK** |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | | | | |
| 3.6.1 | Car verzekering | 0,5% van de bouwkosten | € | 30.092 | | |
| | **Totaal verzekeringen** | | **€** | **30.092** | **0,31%** | **van STK** |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | | | | |
| 3.7.1 | Rentekosten voorbereidingsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.2 | Rentekosten uitvoeringsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.3 | Rentekosten bedrijfskapitaal | Niet opgenomen | | PM | | |
| | **Totaal rente tijdens de bouw** | | **€** | **-** | | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | | | | |
| 3.9.1 | Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw | 3% per jaar, gedurende 3 jaar | € | 781.000 | | |
| 3.9.2 | Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw | 3% per jaar, gedurende 1 jaar | € | 226.000 | | |
| 3.9.3 | Programma- en bestekswijzigingen | 10% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 602.000 | | |
| 3.9.4 | POST onvoorziene bouwkosten | 15% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 903.000 | | |
| 3.9.5 | Planschade | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.9.6 | Subsidies | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.9.7 | Ontwikkelkosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal reservering totale werk** | | **€** | **2.512.000** | **25,85%** | **van STK** |
| | **Recapitulatie** | | | **Totaal plan** | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | **€** | - | |
| **3.2** | **Bouwkosten** | | **€** | 5.961.300 | 61,35% |
| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | **€** | 57.000 | 0,59% |
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | 986.588 | 10,15% |
| **3.5** | **Heffingen** | | **€** | 169.226 | 1,74% |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | **€** | 30.092 | 0,31% |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | **€** | - | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | **€** | 2.512.000 | 25,85% |
| | **Totaal investeringskosten** | **EXCL. BTW** | **€** | **9.716.206** | 100,00% |
| | | BTW | **€** | 2.015.366 | |
| | | **INCL. BTW** | **€** | **11.731.572** | |

**Berekening Investeringskosten**
volgens NEN 2631 — **op basis van kostenkengetallen**

**Project:** Haalbaarheidsstudie De Houwakker
**Projectnummer:** 3068
**Omschrijving:** Financiële doorrekening scenario's
**Scenario:** 2

| Werkzaamheden gebouwen | | Oppervlakte / aantal |
|---|---|---|
| Clubgebouw voetbal | handhaven | - |
| Clubgebouw tennis | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | 400 m2 bvo |
| Sportzaal | nieuwbouw | 1300 m2 bvo |
| Clubgebouw hondenclub | handhaven en renoveren | 200 m2 bvo |
| Clubgebouw jeugdwerk | handhaven | - |
| **Werkzaamheden terrein** | | **Oppervlakte / aantal** |
| Hoofdveld voetbal | handhaven | - |
| Tweede voetbalveld | sloop en aanleg kunstgras | 1 st. |
| Derde voetbalveld | handhaven | - |
| Vierde voetbalveld | verwijderen | 1 st. |
| Tennisbanen | nieuw aanleggen | 4 st. |
| Padelbanen | nieuw aanleggen | 3 st. |
| Oefenterrein hondenclub | handhaven | - |
| Schietbaan handboogschutters | nieuw aanleggen | 1000 m2 bvo |
| Activiteitenterrein jeugdwerk | handhaven | - |
| Voorplein / buurtparticipatie | nieuw aanleggen | 2000 m2 bvo |
| Paden, verhardingen tussen banen, etc. | nieuw aanleggen | 1500 m2 bvo |
| Fietsparkeren | sloop en heraanleg | 300 m2 bvo |
| Autoparkeren | sloop en heraanleg | 3000 m2 bvo |
| Infra | aanpassen | 1 st. |
| Groenbuffers en wadi's | aanpassen en uitbreiden | 10000 m2 bvo |

| Code | Omschrijving | Toelichting | Kosten Totaal (excl. BTW) | | % van STK |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | | | % Stiko |
| **3.1.1** | **Verwervingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.2** | **Overdrachtsbelasting** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.3** | **Notariskosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.4** | **Kosten bij verwerving** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.5** | **Kadastrale kosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.6** | **Vergoedingen en schadeloosstellingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| 3.1.7 | Ontsluiting terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.8 | Infrastructurele voorzieningen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.9 | Omleggen van leidingen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.10 | Sloopkosten | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.11 | Bouwrijp maken terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.12 | Saneringskosten terrein / gebouw | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.13 | Rentekosten grond | Niet van toepassing | € | - | |
| | **Totale grondkosten** | | **€** | **-** | |

| | | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.2** | **Bouwkosten op basis van kostenkengetallen incl. staartkosten** | | | | | | |
| 3.2.1 | **Bouwrijp maken terrein** | | | | | | |
| 1 | Bouwrijp maken voetbalvelden | 15000 m2 bvo | € | 37.500 | € | 2,5 | |
| 2 | Bouwrijp maken parkeerterrein | 3000 m2 bvo | € | 30.000 | € | 10 | |
| 3 | Bouwrijp maken akkerland | 10000 m2 bvo | € | 25.000 | € | 2,5 | |
| 4 | Stelpost overige opruimwerkzaamheden | 1 st. | € | 25.000 | € | 25.000 | |
| | **Totaal sloopkosten** | | **€** | **117.500** | | | |
| 3.2.2 | **Gebouwen - ambitieniveau sober en doelmatig** | | | | | | |
| 1 | Clubgebouw tennis | 400 m2 bvo | € | 774.800 | € | 1.937 | |
| 2 | Sportzaal | 1300 m2 bvo | € | 2.518.100 | € | 1.937 | |
| 3 | Clubgebouw hondenclub | 200 m2 bvo | € | 100.000 | € | 500 | |
| | **Totaal bouwkosten** | | **€** | **3.392.900** | | | |

### 3.2.3 Terrein

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kunstgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 650.000 | € | 650.000 | |
| 2 | Natuurgrasveld voetbal incl. toebehoren | | | € | - | € | 200.000 | |
| 3 | Tennisbanen incl. toebehoren | | 4 st. | € | 300.000 | € | 75.000 | |
| 4 | Padelbanen incl. toebehoren | | 3 st. | € | 270.000 | € | 90.000 | |
| 5 | Oefenterrein hondenclub | | | € | - | € | 15 | |
| 6 | Schietbaan handboogschutters | | 1000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 15 | |
| 7 | Voorplein / buurtparticipatie | | 2000 m2 bvo | € | 300.000 | € | 150 | |
| 8 | Paden, verhardingen tussen velden en banen, etc. | | 1500 m2 bvo | € | 90.000 | € | 60 | |
| 9 | Fietsparkeren | | 300 m2 bvo | € | 37.500 | € | 125 | |
| 10 | Autoparkeren | | 3000 m2 bvo | € | 375.000 | € | 125 | |
| 11 | Stelpost infra aanpassingen | | 1 st. | € | 100.000 | € | 100.000 | |
| 12 | Schutting aan weerszijden oefenveld hondenclub, hoogte 2m | | 500 m² | € | 75.000 | € | 150 | |
| 13 | Groenbuffers en wadi's | | 10000 m2 bvo | € | 150.000 | € | 15 | |
| | **Totaal aanlegkosten terrein** | | | **€** | **2.362.500** | | | |
| | **Totale bouwkosten** | | | **€** | **5.872.900** | | | **61,41% van STK** |

## 3.3 Inrichtingskosten

| | | | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.3.1 | Vaste inrichting (alleen van toepassing voor nieuwbouw) | | 1900 m2 bvo | € | 57.000 | € | 30,00 | |
| 3.3.2 | Losse inventaris | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € | - | |
| 3.3.3 | Terreinrichting losse inrichting en dergelijke | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € | - | |
| 3.3.4 | Hardware | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € | - | |
| 3.3.5 | Overig | | | € | - | € | - | |
| | **Totale inrichtingskosten** | | | **€** | **57.000** | | | **0,6% van STK** |

| 3.4 | Voorbereidings- en begeleidingskosten | | | | % Stiko | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.4.1 | Projectmanagement | Vanaf ontwerp t/m realisatie | € | 207.547 | 3,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.2 | Programma van Eisen | Separaat | € | - | | |
| 3.4.3 | Architect | | € | 172.495 | 5,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.4 | Bestemmingsplanwijziging | Stelpost | € | 88.094 | 1,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.5 | Directievoering tijdens de bouw | Inclusief toezicht | € | 118.598 | 2,00% | van totale bouwkosten |
| 3.4.6 | Bouwkostenmanagement | | € | 14.825 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.7 | Advieskosten installaties | | € | 67.858 | 2,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.8 | Advieskosten brandveiligheid | | € | 8.482 | 0,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.9 | Advieskosten constructeur | | € | 42.411 | 1,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.10 | Advieskosten infra | | € | 94.500 | 4,00% | van bouwkosten infra |
| 3.4.11 | Advieskosten binnenhuisarchitect | | € | - | | |
| 3.4.12 | Advieskosten bouwfysica | | € | 16.965 | 0,50% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.13 | Advieskosten thermische adviseur | Inclusief | € | - | | |
| 3.4.14 | Advieskosten asbestonderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.15 | Advieskosten monumentaal historisch onderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.16 | Inmeten pand/terrein | Stelpost | € | 5.873 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.17 | Opname belendingen | Stelpost | € | 5.873 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.18 | Makelaarskosten | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.19 | Advieskosten diverse | Stelpost | € | 14.682 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.20 | Grondmechanisch bodemonderzoek | Stelpost | € | 5.873 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.21 | Milieu-onderzoek bodemgesteldheid | Stelpost | € | 11.746 | 0,20% | van totale bouwkosten |
| 3.4.22 | Onvoorziene kosten | 10% van de advieskosten | € | 87.582 | 1,48% | van totale bouwkosten |
| | **Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | **963.403** | **10,07%** | **van STK** |
| | | | | | 16,25% | van de bouwkosten |

| 3.5 | Heffingen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.5.1 | Leges | Aanname 2% van de bouwkosten | | 117.458 | | |
| 2.5.2 | Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.5.3 | Precario / inritvergunning | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.4 | Lozingskosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.5 | Aansluitkosten nutsbedrijven | Stelpost | € | 50.000 | | |
| 3.5.6 | Parkeer bijdrage | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.7 | Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal heffingen** | | **€** | **167.458** | **1,75%** | **van STK** |

| 3.6 | Verzekeringen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.6.1 | Car verzekering | 0,5% van de bouwkosten | € | 29.650 | | |
| | **Totaal verzekeringen** | | **€** | **29.650** | **0,31%** | **van STK** |

| 3.7 | Rente tijdens de bouw | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.7.1 | Rentekosten voorbereidingsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.2 | Rentekosten uitvoeringsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.3 | Rentekosten bedrijfskapitaal | Niet opgenomen | | PM | | |
| | **Totaal rente tijdens de bouw** | | **€** | **-** | | |

| 3.8 | Reservering totale werk | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.9.1 | Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw | 3% per jaar, gedurende 3 jaar | € | 769.000 | | |
| 3.9.2 | Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw | 3% per jaar, gedurende 1 jaar | € | 222.000 | | |
| 3.9.3 | Programma- en bestekswijzigingen | 10% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 593.000 | | |
| 3.9.4 | POST onvoorziene bouwkosten | 15% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 889.000 | | |
| 3.9.5 | Planschade | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.9.6 | Subsidies | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.9.7 | Ontwikkelkosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal reservering totale werk** | | **€** | **2.473.000** | **25,86%** | **van STK** |

| | Recapitulatie | Totaal plan |
|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | **€** | - | |
| **3.2** | **Bouwkosten** | | **€** | 5.872.900 | 61,41% |
| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | **€** | 57.000 | 0,60% |
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | 963.403 | 10,07% |
| **3.5** | **Heffingen** | | **€** | 167.458 | 1,75% |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | **€** | 29.650 | 0,31% |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | **€** | - | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | **€** | 2.473.000 | 25,86% |
| | **Totaal investeringskosten** | **EXCL. BTW** | **€** | **9.563.410** | 100,00% |
| | | BTW | **€** | 1.983.650 | |
| | | **INCL. BTW** | **€** | **11.547.060** | |

**Berekening Investeringskosten**
volgens NEN 2631 **op basis van kostenkengetallen**

**Project:** Haalbaarheidsstudie De Houwakker
**Projectnummer:** 3068
**Omschrijving:** Financiële doorrekening scenario's
**Scenario:** 3

| Werkzaamheden gebouwen | | Oppervlakte / aantal |
|---|---|---|
| Clubgebouw voetbal | handhaven | - |
| Clubgebouw tennis | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | 400 m2 bvo |
| Sportzaal | nieuwbouw | 1300 m2 bvo |
| Clubgebouw hondenclub | sloop en nieuwbouw | 200 m2 bvo |
| Clubgebouw jeugdwerk | handhaven | - |
| **Werkzaamheden terrein** | | **Oppervlakte / aantal** |
| Hoofdveld voetbal | handhaven | - |
| Tweede voetbalveld | sloop en aanleg kunstgras | 1 st. |
| Derde voetbalveld | sloop en heraanleg | 1 st. |
| Vierde voetbalveld | verwijderen | 1 st. |
| Tennisbanen | nieuw aanleggen | 4 st. |
| Padelbanen | nieuw aanleggen | 3 st. |
| Oefenterrein hondenclub | verplaatsen binnen sportpark | 5000 m2 bvo |
| Schietbaan handboogschutters | nieuw aanleggen | 1000 m2 bvo |
| Activiteitenterrein jeugdwerk | handhaven | - |
| Voorplein / buurtparticipatie | nieuw aanleggen | 1500 m2 bvo |
| Paden, verhardingen tussen banen, etc. | nieuw aanleggen | 3000 m2 bvo |
| Fietsparkeren | sloop en heraanleg | 300 m2 bvo |
| Autoparkeren | sloop en heraanleg | 3000 m2 bvo |
| Infra | aanpassen | 1 st. |
| Groenbuffers en wadi's | aanpassen en uitbreiden | 15000 m2 bvo |

| Code | Omschrijving | Toelichting | Kosten Totaal (excl. BTW) | | % van STK |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | | | % Stiko |
| **3.1.1** | **Verwervingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.2** | **Overdrachtsbelasting** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.3** | **Notariskosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.4** | **Kosten bij verwerving** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.5** | **Kadastrale kosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.6** | **Vergoedingen en schadeloosstellingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| 3.1.7 | Ontsluiting terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.8 | Infrastructurele voorzieningen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.9 | Omleggen van leidingen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.10 | Sloopkosten | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.11 | Bouwrijp maken terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.12 | Saneringskosten terrein / gebouw | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.13 | Rentekosten grond | Niet van toepassing | € | - | |
| | **Totale grondkosten** | | **€** | **-** | |

| | | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.2** | **Bouwkosten op basis van kostenkengetallen incl. staartkosten** | | | | | | |
| 3.2.1 | **Bouwrijp maken terrein** | | | | | | |
| 1 | Bouwrijp maken voetbalvelden | 22500 m2 bvo | € | 56.250 | € | 2,5 | |
| 2 | Bouwrijp maken parkeerterrein | 3000 m2 bvo | € | 30.000 | € | 10 | |
| 3 | Bouwrijp maken akkerland | 10000 m2 bvo | € | 25.000 | € | 2,5 | |
| 4 | Bouwrijp maken oefenterrein hondenclub | 6000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 2,5 | |
| 5 | Sloop clubgebouw hondenclub | 1 st. | € | 15.000 | € | 15.000 | |
| 6 | Stelpost overige opruimwerkzaamheden | 1 st. | € | 25.000 | € | 25.000 | |
| | **Totaal sloopkosten** | | **€** | **166.250** | | | |
| 3.2.2 | **Gebouwen - ambitieniveau sober en doelmatig** | | | | | | |
| 1 | Clubgebouw tennis | 400 m2 bvo | € | 774.800 | € | 1.937 | |
| 2 | Sportzaal | 1300 m2 bvo | € | 2.518.100 | € | 1.937 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Clubgebouw hondenclub | | 200 m2 bvo | € | 313.400 | € | 1.567 |
| | **Totaal bouwkosten** | | | **€** | **3.606.300** | | |
| 3.2.3 | **Terrein** | | | | | | |
| 1 | Kunstgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 650.000 | € | 650.000 |
| 2 | Natuurgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 200.000 | € | 200.000 |
| 3 | Tennisbanen incl. toebehoren | | 4 st. | € | 300.000 | € | 75.000 |
| 4 | Padelbanen incl. toebehoren | | 3 st. | € | 270.000 | € | 90.000 |
| 5 | Oefenterrein hondenclub | | 5000 m2 bvo | € | 75.000 | € | 15 |
| 6 | Schietbaan handboogschutters | | 1000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 15 |
| 7 | Voorplein / buurtparticipatie | | 1500 m2 bvo | € | 225.000 | € | 150 |
| 8 | Paden, verhardingen tussen velden en banen, etc. | | 3000 m2 bvo | € | 180.000 | € | 60 |
| 9 | Fietsparkeren | | 300 m2 bvo | € | 37.500 | € | 125 |
| 10 | Autoparkeren | | 3000 m2 bvo | € | 375.000 | € | 125 |
| 11 | Stelpost infra aanpassingen | | 1 st. | € | 100.000 | € | 100.000 |
| 12 | Verplaatsen zendmast | | 1 st. | € | 50.000 | € | 50.000 |
| 13 | Geluidscherm type Kokowall tpv hondenclub, hoogte 3m | | 750 m² | € | 225.000 | € | 300 |
| 14 | Groenbuffers en wadi's | | 15000 m2 bvo | € | 225.000 | € | 15 |
| | **Totaal aanlegkosten terrein** | | | **€** | **2.927.500** | | |
| | **Totale bouwkosten** | | | **€** | **6.700.050** | | **61,62% van STK** |

| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.3.1 | Vaste inrichting (alleen van toepassing voor nieuwbouw) | | 1900 m2 bvo | € | 57.000 | € 30,00 | |
| 3.3.2 | Losse inventaris | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.3 | Terreinrichting losse inrichting en dergelijke | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.4 | Hardware | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.5 | Overig | | | € | - | € - | |
| | **Totale inrichtingskosten** | | | **€** | **57.000** | | **0,5% van STK** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | | | | % Stiko |
| 3.4.1 | Projectmanagement | Vanaf ontwerp t/m realisatie | € | 236.497 | 3,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.2 | Programma van Eisen | Separaat | € | - | | |
| 3.4.3 | Architect | | € | 183.165 | 5,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.4 | Bestemmingsplanwijziging | Stelpost | € | 100.501 | 1,50% | van totale bouwkosten |
| 3.4.5 | Directievoering tijdens de bouw | Inclusief toezicht | € | 135.141 | 2,00% | van totale bouwkosten |
| 3.4.6 | Bouwkostenmanagement | | € | 16.893 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.7 | Advieskosten installaties | | € | 72.126 | 2,00% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.8 | Advieskosten brandveiligheid | | € | 9.016 | 0,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.9 | Advieskosten constructeur | | € | 45.079 | 1,25% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.10 | Advieskosten infra | | € | 117.100 | 4,00% | van bouwkosten infra |
| 3.4.11 | Advieskosten binnenhuisarchitect | | € | - | | |
| 3.4.12 | Advieskosten bouwfysica | | € | 18.032 | 0,50% | van bouwkosten gebouw |
| 3.4.13 | Advieskosten thermische adviseur | Inclusief | € | - | | |
| 3.4.14 | Advieskosten asbestonderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.15 | Advieskosten monumentaal historisch onderzoek | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.16 | Inmeten pand/terrein | Stelpost | € | 6.700 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.17 | Opname belendingen | Stelpost | € | 6.700 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.18 | Makelaarskosten | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.4.19 | Advieskosten diverse | Stelpost | € | 16.750 | 0,25% | van totale bouwkosten |
| 3.4.20 | Grondmechanisch bodemonderzoek | Stelpost | € | 6.700 | 0,10% | van totale bouwkosten |
| 3.4.21 | Milieu-onderzoek bodemgesteldheid | Stelpost | € | 13.400 | 0,20% | van totale bouwkosten |
| 3.4.22 | Onvoorziene kosten | 10% van de advieskosten | € | 98.380 | 1,46% | van totale bouwkosten |
| | **Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | **1.082.178** | **9,95%** | **van STK** |
| | | | | | 16,02% | van de bouwkosten |
| **3.5** | **Heffingen** | | | | | |
| 3.5.1 | Leges | Aanname 2% van de bouwkosten | | 134.001 | | |
| 2.5.2 | Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.5.3 | Precario / inritvergunning | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.4 | Lozingskosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.5 | Aansluitkosten nutsbedrijven | Stelpost | € | 50.000 | | |
| 3.5.6 | Parkeer bijdrage | Niet van toepassing | | PM | | |
| 3.5.7 | Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal heffingen** | | **€** | **184.001** | **1,69%** | **van STK** |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | | | | |
| 3.6.1 | Car verzekering | 0,5% van de bouwkosten | € | 33.785 | | |
| | **Totaal verzekeringen** | | **€** | **33.785** | **0,31%** | **van STK** |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | | | | |
| 3.7.1 | Rentekosten voorbereidingsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.2 | Rentekosten uitvoeringsfase | Niet opgenomen | | PM | | |
| 3.7.3 | Rentekosten bedrijfskapitaal | Niet opgenomen | | PM | | |
| | **Totaal rente tijdens de bouw** | | **€** | **-** | | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | | | | |
| 3.9.1 | Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw | 3% per jaar, gedurende 3 jaar | € | 874.000 | | |
| 3.9.2 | Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw | 3% per jaar, gedurende 1 jaar | € | 253.000 | | |
| 3.9.3 | Programma- en bestekswijzigingen | 10% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 676.000 | | |
| 3.9.4 | POST onvoorziene bouwkosten | 15% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 1.014.000 | | |
| 3.9.5 | Planschade | Niet van toepassing | € | - | | |
| 3.9.6 | Subsidies | Nader te bepalen | | PM | | |
| 3.9.7 | Ontwikkelkosten | Niet van toepassing | | PM | | |
| | **Totaal reservering totale werk** | | **€** | **2.817.000** | **25,91%** | **van STK** |
| | **Recapitulatie** | | | **Totaal plan** | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | **€** | - | |
| **3.2** | **Bouwkosten** | | **€** | 6.700.050 | 61,62% |
| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | **€** | 57.000 | 0,52% |
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | 1.082.178 | 9,95% |
| **3.5** | **Heffingen** | | **€** | 184.001 | 1,69% |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | **€** | 33.785 | 0,31% |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | **€** | - | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | **€** | 2.817.000 | 25,91% |
| | **Totaal investeringskosten** | **EXCL. BTW** | **€** | **10.874.015** | 100,00% |
| | | BTW | € | 2.255.403 | |
| | | **INCL. BTW** | **€** | **13.129.417** | |

**Berekening Investeringskosten**
volgens NEN 2631 **op basis van kostenkengetallen**

**Project:** Haalbaarheidsstudie De Houwakker
**Projectnummer:** 3068
**Omschrijving:** Financiële doorrekening scenario's
**Scenario:** 4

| Werkzaamheden gebouwen | | Oppervlakte / aantal |
|---|---|---|
| Clubgebouw voetbal | handhaven | - |
| Clubgebouw tennis | nieuwbouw i.c.m. sportzaal | 400 m2 bvo |
| Sportzaal | nieuwbouw | 1300 m2 bvo |
| Clubgebouw hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | 200 m2 bvo |
| Clubgebouw jeugdwerk | handhaven | - |
| **Werkzaamheden terrein** | | **Oppervlakte / aantal** |
| Hoofdveld voetbal | handhaven | - |
| Tweede voetbalveld | sloop en aanleg kunstgras | 1 st. |
| Derde voetbalveld | sloop en heraanleg | 1 st. |
| Vierde voetbalveld | verwijderen | 1 st. |
| Tennisbanen | nieuw aanleggen | 4 st. |
| Padelbanen | nieuw aanleggen | 3 st. |
| Oefenterrein hondenclub | verplaatsen naar andere locatie | 5000 m2 bvo |
| Schietbaan handboogschutters | nieuw aanleggen | 1000 m2 bvo |
| Activiteitenterrein jeugdwerk | handhaven | - |
| Voorplein / buurtparticipatie | nieuw aanleggen | 1500 m2 bvo |
| Paden, verhardingen tussen banen, etc. | nieuw aanleggen | 3000 m2 bvo |
| Fietsparkeren | sloop en heraanleg | 300 m2 bvo |
| Autoparkeren | sloop en heraanleg | 3000 m2 bvo |
| Infra | aanpassen | 1 st. |
| Groenbuffers en wadi's | aanpassen en uitbreiden | 10000 m2 bvo |

| Code | Omschrijving | Toelichting | Kosten Totaal (excl. BTW) | | % van STK |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | | | % Stiko |
| **3.1.1** | **Verwervingen én inkomsten door gronduitgifte** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.2** | **Overdrachtsbelasting** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.3** | **Notariskosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.4** | **Kosten bij verwerving** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.5** | **Kadastrale kosten** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.6** | **Vergoedingen en schadeloosstellingen** | **PM** | **€** | **-** | |
| **3.1.7** | **Ontsluiting terrein** | **PM** | **€** | **-** | |
| 3.1.8 | Infrastructurele voorzieningen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.9 | Omleggen van leidingen | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.10 | Sloopkosten | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.11 | Bouwrijp maken terrein | Zie bouwkosten | € | - | |
| 3.1.12 | Saneringskosten terrein / gebouw | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.1.13 | Rentekosten grond | Niet van toepassing | € | - | |
| | **Totale grondkosten** | | **€** | **-** | |

| | | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.2** | **Bouwkosten op basis van kostenkengetallen incl. staartkosten** | | | | | | |
| 3.2.1 | **Bouwrijp maken terrein** | | | | | | |
| 1 | Bouwrijp maken voetbalvelden | 22500 m2 bvo | € | 56.250 | € | 2,5 | |
| 2 | Bouwrijp maken parkeerterrein | 3000 m2 bvo | € | 30.000 | € | 10 | |
| 3 | Bouwrijp maken akkerland | 10000 m2 bvo | € | 25.000 | € | 2,5 | |
| 4 | Bouwrijp maken oefenterrein hondenclub | 6000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 2,5 | |
| 5 | Sloop clubgebouw hondenclub | 1 st. | € | 15.000 | € | 15.000 | |
| 6 | Stelpost overige opruimwerkzaamheden | 1 st. | € | 25.000 | € | 25.000 | |
| | **Totaal sloopkosten** | | **€** | **166.250** | | | |
| 3.2.2 | **Gebouwen - ambitieniveau sober en doelmatig** | | | | | | |
| 1 | Clubgebouw tennis | 400 m2 bvo | € | 774.800 | € | 1.937 | |
| 2 | Sportzaal | 1300 m2 bvo | € | 2.518.100 | € | 1.937 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Clubgebouw hondenclub (aanleg op andere locatie) | | 200 m2 bvo | € | 313.400 | € | 1.567 | |
| | **Totaal bouwkosten** | | | **€** | **3.606.300** | | | |
| 3.2.3 | **Terrein** | | | | | | | |
| 1 | Kunstgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 650.000 | € | 650.000 | |
| 2 | Natuurgrasveld voetbal incl. toebehoren | | 1 st. | € | 200.000 | € | 200.000 | |
| 3 | Tennisbanen incl. toebehoren | | 4 st. | € | 300.000 | € | 75.000 | |
| 4 | Padelbanen incl. toebehoren | | 3 st. | € | 270.000 | € | 90.000 | |
| 5 | Oefenterrein hondenclub (aanleg op andere locatie) | | 5000 m2 bvo | € | 75.000 | € | 15 | |
| 6 | Schietbaan handboogschutters | | 1000 m2 bvo | € | 15.000 | € | 15 | |
| 7 | Voorplein / buurtparticipatie | | 1500 m2 bvo | € | 225.000 | € | 150 | |
| 8 | Paden, verhardingen tussen velden en banen, etc. | | 3000 m2 bvo | € | 180.000 | € | 60 | |
| 9 | Fietsparkeren | | 300 m2 bvo | € | 37.500 | € | 125 | |
| 10 | Autoparkeren | | 3000 m2 bvo | € | 375.000 | € | 125 | |
| 11 | Stelpost infra aanpassingen | | 1 st. | € | 100.000 | € | 100.000 | |
| 12 | Verplaatsen zendmast | | 1 st. | € | 50.000 | € | 50.000 | |
| 13 | Groenbuffers en wadi's | | 10000 m2 bvo | € | 150.000 | € | 15 | |
| | **Totaal aanlegkosten terrein** | | | **€** | **2.627.500** | | | |
| | **Totale bouwkosten** | | | **€** | **6.400.050** | | | **61,52% van STK** |

| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | | | | per m2 BVO | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.3.1 | Vaste inrichting (alleen van toepassing voor nieuwbouw) | | 1900 m2 bvo | € | 57.000 | € 30,00 | |
| 3.3.2 | Losse inventaris | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.3 | Terreinrichting losse inrichting en dergelijke | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.4 | Hardware | Buiten bouwkostenbudget | | € | - | € - | |
| 3.3.5 | Overig | | | € | - | € - | |
| | **Totale inrichtingskosten** | | | **€** | **57.000** | | **0,5% van STK** |

| 3.4 | Voorbereidings- en begeleidingskosten | | | | % Stiko |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.4.1 | Projectmanagement | Vanaf ontwerp t/m realisatie | € | 225.997 | 3,50% van totale bouwkosten |
| 3.4.2 | Programma van Eisen | Separaat | € | - | |
| 3.4.3 | Architect | | € | 183.165 | 5,00% van bouwkosten gebouw |
| 3.4.4 | Bestemmingsplanwijziging | Stelpost | € | 96.001 | 1,50% van totale bouwkosten |
| 3.4.5 | Directievoering tijdens de bouw | Inclusief toezicht | € | 129.141 | 2,00% van totale bouwkosten |
| 3.4.6 | Bouwkostenmanagement | | € | 16.143 | 0,25% van totale bouwkosten |
| 3.4.7 | Advieskosten installaties | | € | 72.126 | 2,00% van bouwkosten gebouw |
| 3.4.8 | Advieskosten brandveiligheid | | € | 9.016 | 0,25% van bouwkosten gebouw |
| 3.4.9 | Advieskosten constructeur | | € | 45.079 | 1,25% van bouwkosten gebouw |
| 3.4.10 | Advieskosten infra | | € | 105.100 | 4,00% van bouwkosten infra |
| 3.4.11 | Advieskosten binnenhuisarchitect | | € | - | |
| 3.4.12 | Advieskosten bouwfysica | | € | 18.032 | 0,50% van bouwkosten gebouw |
| 3.4.13 | Advieskosten thermische adviseur | Inclusief | € | - | |
| 3.4.14 | Advieskosten asbestonderzoek | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.4.15 | Advieskosten monumentaal historisch onderzoek | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.4.16 | Inmeten pand/terrein | Stelpost | € | 6.400 | 0,10% van totale bouwkosten |
| 3.4.17 | Opname belendingen | Stelpost | € | 6.400 | 0,10% van totale bouwkosten |
| 3.4.18 | Makelaarskosten | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.4.19 | Advieskosten diverse | Stelpost | € | 16.000 | 0,25% van totale bouwkosten |
| 3.4.20 | Grondmechanisch bodemonderzoek | Stelpost | € | 6.400 | 0,10% van totale bouwkosten |
| 3.4.21 | Milieu-onderzoek bodemgesteldheid | Stelpost | € | 12.800 | 0,20% van totale bouwkosten |
| 3.4.22 | Onvoorziene kosten | 10% van de advieskosten | € | 94.780 | 1,47% van totale bouwkosten |
| | **Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | **1.042.578** | **10,02% van STK** |
| | | | | | 16,15% van de bouwkosten |

| 3.5 | Heffingen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.5.1 | Leges | Aanname 2% van de bouwkosten | | 128.001 | |
| 2.5.2 | Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken | Nader te bepalen | | PM | |
| 3.5.3 | Precario / inritvergunning | Niet van toepassing | | PM | |
| 3.5.4 | Lozingskosten | Niet van toepassing | | PM | |
| 3.5.5 | Aansluitkosten nutsbedrijven | Stelpost | € | 50.000 | |
| 3.5.6 | Parkeer bijdrage | Niet van toepassing | | PM | |
| 3.5.7 | Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen | Niet van toepassing | | PM | |
| | **Totaal heffingen** | | **€** | **178.001** | **1,71% van STK** |

| 3.6 | Verzekeringen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.6.1 | Car verzekering | 0,5% van de bouwkosten | € | 32.285 | |
| | **Totaal verzekeringen** | | **€** | **32.285** | **0,31% van STK** |

| 3.7 | Rente tijdens de bouw | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.7.1 | Rentekosten voorbereidingsfase | Niet opgenomen | | PM | |
| 3.7.2 | Rentekosten uitvoeringsfase | Niet opgenomen | | PM | |
| 3.7.3 | Rentekosten bedrijfskapitaal | Niet opgenomen | | PM | |
| | **Totaal rente tijdens de bouw** | | **€** | **-** | |

| 3.8 | Reservering totale werk | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.9.1 | Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw | 3% per jaar, gedurende 3 jaar | € | 836.000 | |
| 3.9.2 | Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw | 3% per jaar, gedurende 1 jaar | € | 242.000 | |
| 3.9.3 | Programma- en bestekswijzigingen | 10% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 646.000 | |
| 3.9.4 | POST onvoorziene bouwkosten | 15% excl. loon- en prijsstijgingen | € | 969.000 | |
| 3.9.5 | Planschade | Niet van toepassing | € | - | |
| 3.9.6 | Subsidies | Nader te bepalen | | PM | |
| 3.9.7 | Ontwikkelkosten | Niet van toepassing | | PM | |
| | **Totaal reservering totale werk** | | **€** | **2.693.000** | **25,89% van STK** |

| | Recapitulatie | Totaal plan |
|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.1** | **Grondkosten** | | **€** | - | |
| **3.2** | **Bouwkosten** | | **€** | 6.400.050 | 61,52% |
| **3.3** | **Inrichtingskosten** | | **€** | 57.000 | 0,55% |
| **3.4** | **Voorbereidings- en begeleidingskosten** | | **€** | 1.042.578 | 10,02% |
| **3.5** | **Heffingen** | | **€** | 178.001 | 1,71% |
| **3.6** | **Verzekeringen** | | **€** | 32.285 | 0,31% |
| **3.7** | **Rente tijdens de bouw** | | **€** | - | |
| **3.8** | **Reservering totale werk** | | **€** | 2.693.000 | 25,89% |
| | **Totaal investeringskosten** | **EXCL. BTW** | **€** | **10.402.915** | 100,00% |
| | | BTW | € | 2.157.732 | |
| | | **INCL. BTW** | **€** | **12.560.646** | |

## Nulsituatie

**Project:** Haalbaarheidsstudie De Houwakker
**Projectnummer:** 3068
**Omschrijving:** Overzicht vaste kosten en reserveringen huidige situatie
**Revisie:** A
**Wijzigingen:** Toevoeging investeringskosten

R—0

### Uitgangspunten

1. Dit overzicht is opgesteld op basis van informatie die door gemeente Nederweert en betrokken verenigingen is aangereikt in juli en augustus 2025.
2. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.
3. Voor de exploitatiekosten van de gymzaal is rekening gehouden met de reserveringen als opgenomen in het MJOP, uitgemiddeld over de looptijd van 20 jaar.
4. Kosten voor gas, water en elektriciteit zijn niet meegenomen in de beschouwing, aangezien deze gegevens niet bekend zijn en voor rekening komen van de gebruikers.
5. Voor de baten van de gymzaal is rekening gehouden met de cijfers als opgenomen in het onderzoek van Synarchis dd. 19/12/2023
6. In de jaarlijkse afschrijvingen van het voetbalterrein zijn de kosten voor machines, inventaris (kantine) en voetbalmaterialen niet meegenomen
7. Voor de verzekeringen en belastingen zijn alleen de OZB en opstalverzekering meegenomen. Inboedel-, aansprakelijkheids- en overige verzekeringen zijn buiten beschouwing gelaten
8. De verenigingen maken gebruik van vrijwilligers voor het uitvoeren van onderhoud aan gebouwen en velden. Deze uren zijn niet opgenomen in dit overzicht.
9. De jeugdbeweging is als PM opgenomen, omdat de huidige situatie in alle beschouwde scenario's gehandhaafd blijft.
10. Voor de investeringskosten van een nieuwe gymzaal voor primair onderwijs is rekening gehouden met de VNG normbedragen 2025 (incl. paalfundering), vermeerderd met sloopkosten.

| Object | Gymzaal | Voetbalterrein | Tennisterrein | Hondenclub | Jeugdbeweging |
|---|---|---|---|---|---|
| Eigenaar opstal | Gemeente Nederweert | RKSVO | TC de Meulenslag | Fun en Focus | JongNL Ospel |
| Eigenaar terrein | Gemeente Nederweert | Gemeente Nederweert | Gemeente Nederweert | Gemeente Nederweert | Gemeente Nederweert |

| Vaste kosten | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kapitaallasten** | | | | | | | | | | |
| Afschrijving opstallen | € | - | € | 7.752 | € | - | € | - | | PM |
| Afschrijving latere investeringen | € | - | € | 14.545 | € | 800 | € | - | | PM |
| **Exploitatielasten** | | | | | | | | | | |
| Huuruitgaven | € | - | € | - | € | - | € | 3.000 | | PM |
| Onderhoud gebouwen | € | 30.488 | € | 6.000 | € | 5.000 | € | 3.000 | | PM |
| Onderhoud banen / velden | | n.v.t. | € | 46.334 | € | 6.000 | € | - | | PM |
| Verzekeringen en belastingen | € | 6.000 | € | 11.312 | € | 4.500 | € | 2.500 | | PM |
| **Gemeentelijke subsidies** | | | | | | | | | | |
| Zelfwerkzaamheid voetbalvereniging | € | 14.372 | | | | | | | | |
| Zelfwerkzaamheid tennisvereniging | € | 1.500 | | | | | | | | |
| Totaal | € | 52.360 | € | 85.942 | € | 16.300 | € | 8.500 | | PM |

| Incidentele kosten | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Investeringskosten** | | | | | | | | | | |
| Vervanging banen / velden | € | - | € | 630.000 | € | 150.000 | € | 50.000 | | PM |
| Verduurzaming cq. verbetering opstallen | € | - | € | 50.000 | € | 200.000 | € | 150.000 | | PM |
| Nieuwbouw opstallen | € | 1.902.453 | € | - | € | - | € | - | | PM |
| Totaal | € | 1.902.453 | € | 680.000 | € | 350.000 | € | 200.000 | € | - |

| Vaste baten | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Huurinkomsten gymzaal (cijfers 2023) | € | 4.250 | € | - | € | - | € | - | € | - |
| Normvergoeding bewegingsonderwijs (cijfers 2024) | € | 17.767 | € | - | € | - | € | - | € | - |
| Totaal | € | 22.017 | € | - | € | - | € | - | € | - |