

# Haalbaarheidsonderzoek sportaccommodatie Gulick

Tegelen

Opdrachtgever  
**Gemeente Venlo**

Datum  
13 juni 2023

Referentie  
1705603-0037.2.0

Auteur(s)  
Judith Vroemen  
Marijn Bax



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>			
1.1.	Kaders	3			
1.2.	Aanpak	3			
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>4</b>			
2.1.	Sportaccommodaties gemeente Venlo	4			
2.2.	Sporthal Gulick	5			
2.2.1	Gebouw	5			
2.2.2	Bestemmingsplan	5			
2.2.3	Gebruik en bezetting	5			
2.3.	Sportpark Bakenbos	6			
2.3.1	Situatie	6			
2.3.2	Bestemmingsplan	6			
2.3.3	Gebruik en bezetting	6			
<b>3.</b>	<b>Ontwikkelingen en beleid</b>	<b>7</b>			
3.1.	Sporthuisvesting gemeente Venlo	7			
3.2.	Sportverenigingen	7			
3.2.1	Badmintonclub Olympia '56	7			
3.2.2	Handbalvereniging Eksplosion'71	8			
3.2.3	Zaalvoetbalvereniging ZVV Inter'80	8			
3.2.4	Voetbalclub TSC'04 en Sportclub Irene	8			
3.2.5	FG de Scheive Schiëf	8			
<b>4.</b>	<b>Afweging sportzaal versus sporthal</b>	<b>9</b>			
4.1.	Visie	9			
4.2.	Algemene richtlijnen	9			
4.3.	Bezetting	9			
4.3.1	Bezetting en exploitatie	10			
4.3.2	Bezetting bij sporthal/sportzaal	10			
4.4.	Uitgangspunt	10			
<b>5.</b>	<b>Scenario-ontwikkeling</b>	<b>11</b>			
5.1.	Uitgangspunten	11			
5.2.	Scenario 1: nieuwbouw op de bestaande locatie	11			
5.2.1	Ruimtelijke kansen en risico's	11			
5.2.2	Functionele kansen en risico's	11			
5.2.3	Bereikbaarheid	11			
5.2.4	Effecten voor sport in de gemeente	12			
5.2.5	Procesmatige kansen en risico's	12			
5.2.6	Draagvlak en visie	12			
5.3.	Scenario 2: nieuwbouw op Sportpark Bakenbos	12			
5.3.1	Ruimtelijke kansen en risico's	12			
5.3.2	Functionele kansen en risico's	13			
5.3.3	Bereikbaarheid	13			
5.3.4	Effecten voor sport in de gemeente	13			
5.3.5	Procesmatige kansen en risico's	13			
5.3.6	Draagvlak en visie	13			
<b>6.</b>	<b>Financiën</b>	<b>14</b>			
6.1.	Investering	14			
6.1.1	Scenario 1: Nieuwbouw op de huidige locatie	14			
6.1.2	Scenario 2: Nieuwbouw op Sportpark Bakenbos	14			
6.2.	Financiële gevolgen van aanvullende opties en wensen	14			
6.3.	Opbrengsten	15			
<b>7.</b>	<b>Afwegingen</b>	<b>16</b>			
<b>8.</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>19</b>			
	<b>Bijlage 01: Bezetting sporthallen Venlo</b>	<b>20</b>			
	<b>Bijlage 02: Ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen</b>	<b>21</b>			
	<b>Bijlage 03: Input verenigingen afweging huidige locatie ten opzichte van Sportpark Bakenbos</b>	<b>22</b>			

## 1. Inleiding

De gemeente Venlo staat voor de vervangingsopgave van een aantal binnensportaccommodaties binnen de gemeentelijke grenzen. De voorliggende rapportage is een scenario-/haalbaarheidsstudie voor de nieuwbouw van de binnensportaccommodatie Gulick te Tegelen.

Sporthal Gulick is gesitueerd aan De Drink te Tegelen. Verscheidene sportverenigingen maken gebruik van de sporthal. Sporthal Gulick is technisch en economisch afgeschreven. De binnensportaccommodatie wordt in dat kader vervangen. Voor de nieuwbouw zijn door de gemeente verschillende scenario's opgesteld. Deze scenariostudie beschrijft de voor- en nadelen van nieuwbouw op de huidige locatie en nieuwbouw op Sportpark Bakenbos.

### 1.1. Kaders

Tegelen is een van de kernen van de gemeente Venlo. Het hogere doel van voorliggend onderzoek is het komen tot een toekomstbestendige huisvesting voor binnensport in Tegelen.

De kaders daarbij zijn:

- Het dient een adequate voorziening te zijn.
- Het dient een voorziening te zijn waar alle gebruikers optimaal gebruik van kunnen maken conform hun eisen/wensen met aandacht voor een gezonde leefomgeving.
- De nieuwe accommodatie dient geschikt te zijn voor officiële wedstrijden van verschillende sporten. De sporten die conform de huidige situatie in ieder geval gefaciliteerd dienen te worden zijn badminton, handbal en zaalvoetbal.
- De sportaccommodatie dient bijna energieneutraal (BENG) en gasloos te zijn.
- Naast de eisen voor bovengenoemde sporten zal uitgegaan worden van een minimaal kwaliteitsniveau voor een groter aantal sporten.

Het onderzoek dient als onderlegger voor besluitvorming, waarbij de volgende scenario's voorzien worden van argumentatie:

1. Realisatie van een nieuwbouw sportzaal versus sporthal.
2. Realisatie van nieuwbouw op de bestaande locatie of op Sportpark Bakenbos.

Het haalbaarheidsonderzoek geeft hierin geen voorkeursscenario weer, maar voorziet de lezer van de benodigde informatie om te komen tot een afgewogen besluit.

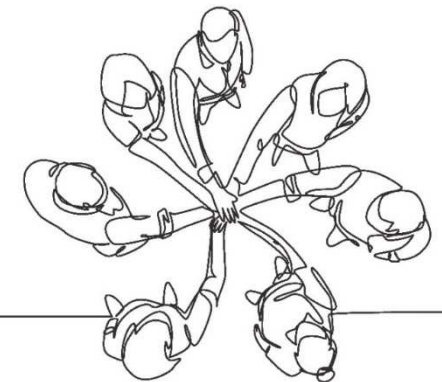
### 1.2. Aanpak

Voor het tot stand komen van dit scenario-onderzoek zijn overleggen en werksessies met de belanghebbende sportverenigingen georganiseerd. Met de verenigingen Badmintonclub Olympia '56, Handbalvereniging Eksplosion'71, Zaalvoetbalvereniging Inter'80 is als kick-off een kennismakingsgesprek georganiseerd. In het kennismakingsgesprek zijn de behoeftes van de sportverenigingen geïnventariseerd. Vervolgens zijn de behoeftes van de verenigingen vertaald naar uitgangspunten en teruggekoppeld naar de sportverenigingen in de eerste werksessie. In de eerste werksessie is dieper ingegaan op de voor- en nadelen van de scenario's. Parallel is een gesprek gevoerd met Sportclub Irene en voetbalclub TSC'04 over het scenario waarbij de Gulickhal op Sportpark Bakenbos wordt gerealiseerd.

Voor het technisch Programma van Eisen zijn uitgangspunten doorgenomen met een medewerker van de projectgroep verduurzaming maatschappelijk vastgoed van de gemeente Venlo.

In de tweede werksessie zijn de resultaten van de scenariostudie teruggekoppeld naar Olympia '56, Eksplosion'71 en ZVV Inter'80. De terugkoppeling vanuit de verenigingen is verwerkt in deze rapportage. Bij alle gesprekken en werksessies zijn een of meerdere personen namens de gemeente Venlo aanwezig geweest.

Voor de totstandkoming van het PvE is gewerkt met een projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van badmintonclub Olympia '56, handbalvereniging Eksplosion'71, zaalvoetbalvereniging Inter'80, Sportclub Irene, voetbalvereniging TSC'04 en de Gemeente Venlo.



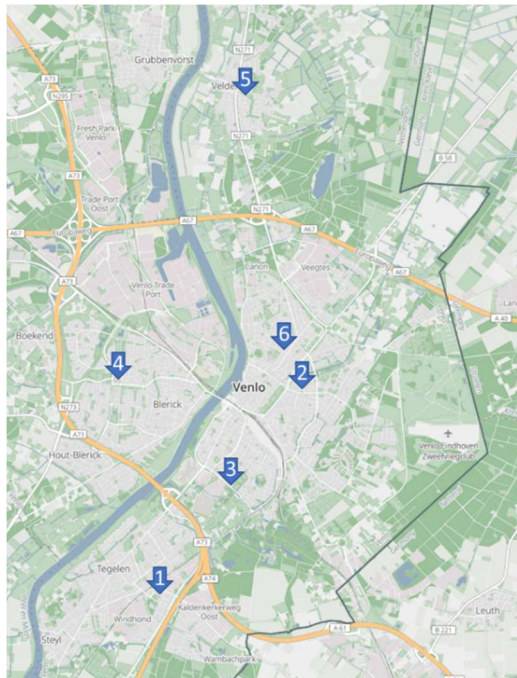
## 2. Bestaande situatie

Dit hoofdstuk geeft allereerst de spreiding van de binnensportaccommodaties in Venlo weer. Ook wordt hierbij kort ingegaan op het gebruik van deze voorzieningen. Daarna worden zowel de huidige sporthal Gulick als de locatie Sportpark Bakenbos onder de loep genomen, waarbij de bestaande situatie, het gebruik (in relatie tot de capaciteit) en het bestemmingsplan beschreven worden.

### 2.1. Sportaccommodaties gemeente Venlo

Binnen de gemeente Venlo is op zes locaties een sporthal gevestigd. Op de locatie in Blerick zijn twee sporthallen op één locatie gevestigd. De hieronder opgenomen afbeelding geeft een beeld van de spreiding van de sporthallen.

1. Sporthal Gulick, De Drink 7, Tegelen
2. Sporthal Rijnbeek, Rijnbeekstraat 4, Venlo
3. Sporthal Ruben Kogeldans, Hagerhofweg 21, Venlo
4. Sporthallen Egerbos, Drie Decembersingel 34, Venlo
5. Sporthal Vilgaard, Schandelseweg 1, Velden
6. Sporthal Craneveld, Craneveldstraat 26a, Venlo



Alle accommodaties zijn op doordeweekse avonden (18.00-22.30 uur) goed tot volledig bezet. De Gulickhal is 17,5 uur bezet van de 22,5 uur. Met name op dinsdag tussen 19.30-21.00 uur en op vrijdag na 20.30 uur is er geen (vaste) bezetting.

Accommodatie	Percentage bezetting
	Maandag t/m vrijdag tussen 18.00-22.30 uur
Gulick	78%
Rijnbeek	88%
Ruben Kogeldans	79%
Egerbos Sporthal 1	78%
Egerbos Sporthal 2	78%
Vilgaard	82%
Craneveld	100%

Sporthallen Craneveld, Egerbos en Ruben Kogeldans worden overdag volledig door Onderwijsgemeenschap Venlo & Omstreken (OGVO) benut. Sporthallen Vilgaard en Rijnbeek worden overdag (deels) door het basisonderwijs benut. Sporthal Gulick wordt incidenteel gebruikt door onderwijsinstellingen. Zie bijlage 1 voor een volledig overzicht van de bezetting van de sporthallen.

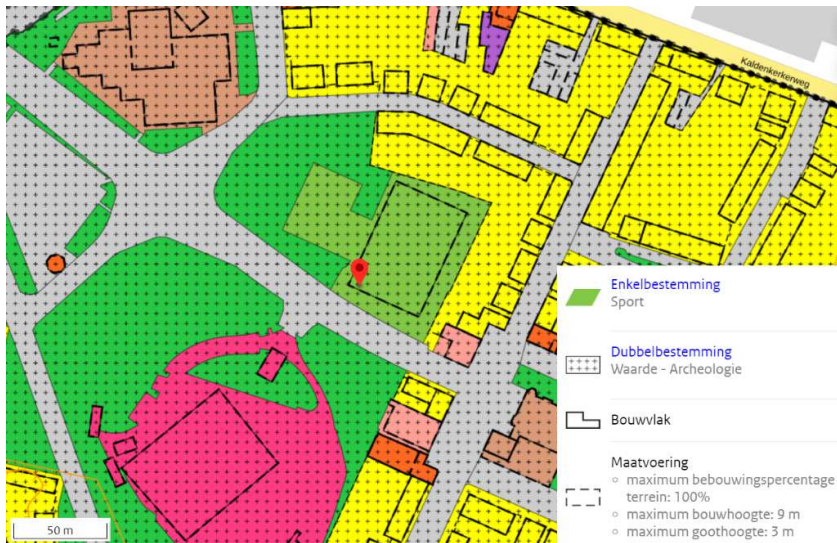
## 2.2. Sporthal Gulick

### 2.2.1 Gebouw

De huidige sporthal heeft een sportvloer van 32 x 48,3 m (1.546 m<sup>2</sup>). Op de sportvloer is een uitschuifbare tribune geplaatst. Aansluitend aan de sportvloer is een toestellenberging gesitueerd. Er zijn vier kleedruimten; twee voor dames, twee voor heren. Elk cluster van twee kleedlokalen deelt een doucheruimte met 6 douches en een toilet. Centraal bij de ingang zijn de kantine (110 m<sup>2</sup>), de beheerdersruimte, toiletten en een vergaderruimte (85 m<sup>2</sup>) gesitueerd. De kantine wordt uitgebaat door Stichting Gulick.

### 2.2.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan op de huidige locatie is 'Enkelbestemming - Sport'. Dit betekent dat er geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is indien de nieuwbouw plaats zal vinden op deze locatie.



Figuur 1 - Bestemmingsplan huidige locatie aan De Drink

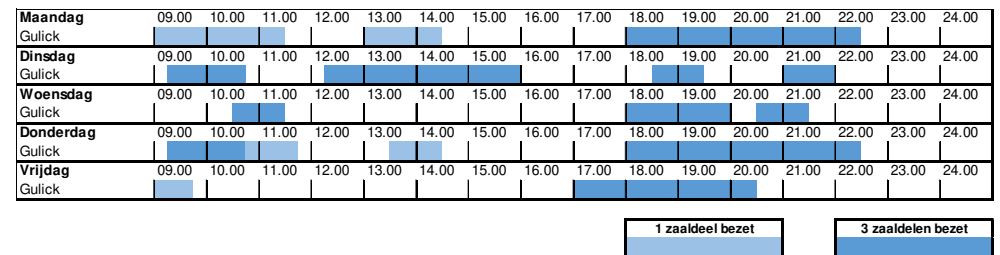
### 2.2.3 Gebruik en bezetting

De huidige vaste gebruikers (wekelijks) van Sporthal Gulick zijn:

- Badmintonclub Olympia '56.
- Handbalvereniging Eksplosion'71.
- Zaalvoetbalvereniging ZVV Inter'80.
- Zaalvoetbalvereniging ZVV Gulick.
- VISTA college.
- Stichting Inluzio.
- Zaalvoetbalvereniging Hoop doet leven.

Daarnaast kent de sporthal enkele gebruikers die zeer regelmatig gebruik maken van de voorziening, namelijk: Frisbeevereniging FG de Scheive Schiëf, Badmintonclub Rapido, Tafeltennisclub Asterix, Gymnastiekvereniging Leonidas, Gymclub VOMO en VSO Impuls. Daarnaast zijn er verenigingen die incidenteel gebruik maken van de hal.

In onderstaande tabel is de weekbezetting van de Gulickhal weergegeven in de week van 20-24 maart 2023. De weekbezetting is op basis van zowel de vaste gebruikers als de regelmatige en incidentele gebruikers. Overdag is de bezettingsgraad van de Gulickhal laag. In de ochtenden wordt er elke dag enkele uren gebruik gemaakt van de Gulickhal, in de middag is er leegstand. In de avonden is de bezettingsgraad het hoogst. Met name in de avonden zijn de vaste gebruikers actief in de Gulickhal.



Figuur 2 Bezetting Sporthal Gulick 20-24 maart 2023

Er is er geen eenduidig beeld over de bezetting in het weekend gezien de fluctuaties. In hoofdstuk 4 wordt hier dieper op ingegaan.

## 2.3. Sportpark Bakenbos

### 2.3.1 Situatie

Ten zuiden van de huidige sporthal Gulick, nabij Steyl, ligt Sportpark Bakenbos. Het sportpark aan de Bakenbosweg wordt gebruikt door twee sportverenigingen; er wordt gevoetbald door Sportclub Irene en TSC'04. De verenigingen zijn gehuisvest in een gebouw dat stamt uit 2005. In het souterrain van het gebouw bevinden zich de kleedlokalen en op de verdieping bevinden zich de twee kantines die uitkijken over het hoofdveld van elke vereniging. De kleedlokalen zijn in eigendom van de gemeente Venlo, de kantines zijn in eigendom van de respectievelijke verenigingen.

In totaal zijn er elf voetbalvelden op het sportpark. Sportclub Irene gebruikt acht van de velden. TSC'04 gebruikt drie van de velden. Onlangs is het gras van het hoofdveld van Sportclub Irene vervangen door een kunstgrasveld. Het nieuwe hoofdveld is eind mei 2023 in gebruik genomen.



Figuur 3 De verhoogd gelegen kantine van voetbalclub TSC'04

### 2.3.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van locatie Bakenbos is 'Enkelbestemming - Sport'. Dit betekent dat er geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is indien de nieuwbouw plaats zal vinden op deze locatie.



Figuur 4 Bestemmingsplan bij sportpark Bakenbos aan De Bakenbosweg

### 2.3.3 Gebruik en bezetting

Sportclub Irene en voetbalclub TSC'04 zijn de hoofdgebruikers van het sportpark. Incidenteel vinden er andere activiteiten/evenementen plaats, zoals een wandeltocht of een mountainbikewedstrijd.

Het aantal velden is normatief te groot voor de twee voetbalverenigingen. Conform de capaciteitsberekening van de KNVB heeft Sportclub Irene op dit moment behoefte aan zeven velden en TSC'04 aan twee velden. Door de ingebruikname van het kunstgrasveld neemt de normatieve veldbehoefte van Sportclub Irene af naar zes velden. Het kunstgrasveld faciliteert intensiever gebruik dan een veld met natuurlijk gras.

### 3. Ontwikkelingen en beleid

De afgelopen jaren was Nederland in de greep van COVID-19. De pandemie had negatieve gevolgen voor de deelname aan verenigingssporten. Nu de sport weer volledig open is herstellen de verenigingssporten in Nederland zich. De verenigingen in Tegelen zien leden aantallen oplopen tot het niveau van pre-corona.

De Gemeente Venlo heeft ambitieuze visies (sportvisie en sportaccommodatievisie) opgesteld. Een van de opgaven uit de visies is te komen tot meer vitale, open en toekomstbestendige verenigingen. Dit ontstaat onder andere door samenwerking op gebruiks niveau of sporttakniveau. Voor sportaccommodaties is het uitgangspunt dat er zowel bij buitensport als bij binnensport oog is voor multifunctionaliteit en clustering van sportvoorzieningen. Het clusteren en multifunctioneel inrichten van sportaccommodaties leidt tot meer samenwerking tussen sportverenigingen. Met haar vitale sportverenigingen werkt de gemeente samen aan het fundament om zoveel mogelijk inwoners van de gemeente Venlo in beweging te brengen en ze een plek te bieden waar ze kunnen ontmoeten en recreëren.

*'We zien een goede sportinfrastructuur als noodzakelijke voorwaarde om de inwoners te laten sporten en bewegen en te profiteren van de sociale en maatschappelijke waarde van sport.'*  
Venlo.fit Sportvisie, 2030

De sportvisie en de sportaccommodatievisie zijn in november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

#### 3.1. Sporthuisvesting gemeente Venlo

Om in te spelen op de behoeftes van de gebruikers, om duurzaam en om intensief gebruik te stimuleren zijn kwalitatief goede sportvoorzieningen noodzakelijk (Venlo.fit Sportvisie 2030). De gemeente Venlo is voornemens om de (technisch) afgeschreven sportaccommodaties te vervangen.

In een eerder stadium is de vervangingsopgave van de sportvoorzieningen in breed perspectief bekeken in samenwerking met OGVO. De sportaccommodaties Craneveld is sterk verouderd. Op het moment van uitvoeren van voorliggend onderzoek is OGVO

al enige tijd bezig met het opstellen van een langetermijnperspectief op de huisvesting van het voortgezet onderwijs. De resultaten hiervan hebben invloed op het gebruik van deze sportvoorzieningen. Het is nog niet duidelijk wanneer OGVO klaar is met haar planvorming.

Bij voorkeur vindt de planvorming van alle drie de vervangingsopgaven gelijktijdig plaats. Het gebruik en de bezetting kunnen elkaar beïnvloeden, zowel op het vlak van locatie van (toekomstige) accommodaties als het volume. Echter is het voor de Gulickhal in de huidige bouwkundige staat én gelegen buiten Venlo, niet per se nodig om te blijven wachten op de plannen van OGVO.

#### 3.2. Sportverenigingen

Het verenigingsleven is voortdurend in ontwikkeling, zo ook de verenigingen in Tegelen. Vooruitkijken is altijd lastig, toch zijn er een aantal ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de toekomst van de Gulickhal.

##### 3.2.1 Badmintonclub Olympia '56

Badmintonclub Olympia '56 speelt al circa 20 jaar wedstrijden op landelijk 2<sup>e</sup> divisie-niveau. De vereniging heeft een stabiel ledenaantal van 200 leden en verwacht dit aantal in de toekomst te behouden. Ze heeft een regionale functie in de wedstrijd sport en is onder andere daardoor de grootste badmintonvereniging van Noord-Limburg. Olympia '56 gebruikt de Gulickhal voor trainingen en wedstrijden. Hierbij heeft zij 12 banen in gebruik en tijdens de wedstrijden wordt de tribune uitgeschoven. Dit zijn relatief veel velden die mogelijk worden gemaakt door de afmetingen van de sportvloer. De 12 banen in één sporthal acht Olympia '56 noodzakelijk (zie Ruimtelijk functioneel en Technisch Programma van Eisen). Bij 9 dubbelbanen kan Olympia '56 niet dezelfde speelmogelijkheden aanbieden zoals deze er in de huidige Gulickhal zijn. Daarnaast vreest Olympia '56 dat de aanvullende huur van een sporthal met 9 banen voor de extra benodigde uren tot financiële problemen leidt.

Naast de wekelijkse trainingen en wedstrijden organiseert Olympia '56 één tweedaags internationaal jeugdtoernooi per jaar. Badmintonclub Olympia '56 ziet haar rol breder dan enkel het sporten, ook het verenigen, het sociale aspect voor en na het sporten, is voor veel leden erg belangrijk. Met name de groepen op de doordeweekse ochtenden maken veel gebruik van de kantine.

### 3.2.2 Handbalvereniging Eksplosie'71

Eksplosie'71 maakt gebruik van de Gulickhal voor haar trainingen en wedstrijden. Net als Olympia '56 ziet zij de kantine als een essentieel onderdeel van het aanbod. Het ledenaantal van de vereniging fluctueert, onder andere tijdens de coronajaren was er een flinke dip in het aantal. Momenteel heeft de vereniging circa 100 leden, en ziet men een duidelijke stijgende lijn en aanwas van jonge leden.

Ingegeven door een daling in ledenaantallen zijn er reeds een aantal jaren combinatieteams tussen de drie handbalverenigingen (Cabooter Handbal Venlo, HV Blerick en Eksplosie'71). De handbalverenigingen Cabooter Handbal Venlo en HV Blerick hebben in het najaar van 2022 besloten vanaf het seizoen 2024/2025 te fuseren. Eksplosie'71 fuseert vooralsnog niet mee. De samenwerkingsteams waarin leden van Eksplosie'71 spelen blijven bestaan. Deze teams spelen wedstrijden en trainingen op drie locaties om het aanbod in iedere kern te garanderen.

### 3.2.3 Zaalvoetbalvereniging ZVV Inter'80

ZVV Inter'80 maakt gebruik van de sporthal en kantine in Tegelen. De vereniging is ooit opgericht in Tegelen maar heeft door de jaren heen ook gebruik gemaakt van sporthallen op andere locaties. Voor de zaalvoetbalvereniging is de aanwezigheid van de kantine in de huidige Gulickhal van groot belang. Het sociale aspect na trainingen en wedstrijden is voor de leden erg belangrijk. De vereniging is huurder van de Gulickhal vanwege onder andere de aanwezigheid van een kantine. Ze heeft twee teams en ziet groeimogelijkheden door de populariteit van futsal, ook bij een verplaatsing van de sporthal naar Sportpark Bakenbos. Ze willen graag samenwerken met de voetbalverenigingen.

### 3.2.4 Voetbalclub TSC'04 en Sportclub Irene

TSC'04 heeft momenteel vijf seniorenteams. Het aantal leden van TSC'04 is de afgelopen jaren gedaald.

De vereniging wil haar aanbod graag vergroten en is in dat kader in overleg met andere verenigingen en betrokkenen. Men is voornemens om volgend seizoen een jeugdtaak op te starten en daarnaast om ook buiten het voetballen om de jeugd kennis te laten maken met sport en spel. Men ziet dan ook kansen en mogelijkheden indien er

een sportvoorziening gerealiseerd wordt op Sportpark Bakenbos, zoals samenwerking met zaalvoetbal.

De afgelopen jaren is het aantal leden van Sportclub Irene gestegen. Sportclub Irene heeft momenteel 14 seniorenteams, 32 jeugdteams en 1 veteranenelftal. Het aantal leden van Sportclub Irene stijgt ieder seizoen gestaag.

Ook Sportclub Irene staat open voor de komst van een sportaccommodatie. Men wil graag een ontmoetingsplek zijn die breder is dan enkel voetbal. Bakenbos ligt relatief ver van de bebouwing en kan wel wat reuring gebruiken. In dat kader faciliteert de vereniging ook reeds wandeldagen en mountainbikewedstijden. Bij de komst van een sporthal wil Sportclub Irene ook gebruiker worden, bijvoorbeeld door in de winter de samenwerking met zaalvoetbal te zoeken.

Beide clubs zien meerwaarde door de komst van een sportvoorziening en zijn voornemens om het sportaanbod te vergroten. Ook zien beide verenigingen kansen om de reeds aanwezige kantineruimten in te zetten voor de binnensporten. In de afgelopen jaren zijn er verkennende gesprekken gevoerd ten behoeve van fusie tussen Sportclub Irene en TSC'04. De voetbalverenigingen zijn rug-aan-rug gehuisvest op Sportpark Bakenbos. De gesprekken hebben tot op heden niet geleid tot fusie.

### 3.2.5 FG de Scheive Schiëf

Het gebruik van de Gulickhal is voor FG de Scheive Schiëf seizoensgebonden. Ultimate frisbeevereniging FG de Scheive Schiëf maakt in de koude maanden gebruik van de Gulickhal. De vereniging is niet gebonden aan Tegelen en kan gebruik maken van elke beschikbare sporthal. Voor de beoefening van de sport is een sportvloer van minimaal 20 x 40 m benodigd. De relatief jonge vereniging uit 2021 voorziet groei van de vereniging en daarmee mogelijk intensiever gebruik van de Gulickhal.



## 4. Afweging sportzaal versus sporthal

Aan de hand van het aanbod, de bezetting/capaciteit, de visie en voorgaande onderzoeken over sporthalbezetting is onderzocht of de huidige sporthal vervangen kan worden door een sportzaal. Een sporthal wordt hierbij getypeerd als een voorziening die bestaat uit drie gekoppelde gymzalen en een sportzaal als een voorziening die bestaat uit twee gekoppelde gymzalen. Dit hoofdstuk gaat dieper in op de afweging voor een sportzaal ten opzichte van een sporthal in Tegelen.

### 4.1. Visie

Vereniging, de naam zegt het al. Een vereniging is meer dan het uitoefenen van sport en heeft als hoofddoel het verenigen van mensen. Verenigingen hebben een rol in de sociale cohesie in een dorp of stad. Alle sportverenigingen die in het kader van dit onderzoek betrokken zijn geven dan ook aan dat het behouden van zowel sport als de kantinefunctie in de kern Tegelen belangrijk is.

Om de sport goed uit te kunnen oefenen zijn er vanuit de sportbonden regels en richtlijnen opgesteld. Badminton kan uitgeoefend worden in een sportzaal, echter kan men dan slechts op zes banen spelen (momenteel zijn dat er 12). Dit zal een impact hebben op de vereniging; qua huurkosten, maar ook doordat er minder leden tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Dit heeft ook impact op de verhuur van de sportvoorziening, aangezien de vereniging in dat geval meer uren moet afnemen. Het zaalvoetbal zal in het geval van een sportzaal haar sport niet op deze locatie kunnen uitoefenen en op zoek moeten naar een andere sporthal. Handbal zou voor trainingen ook deels gebruik kunnen maken van een sportzaal, maar zal voor alle wedstrijden en een deel van de trainingen moeten uitwijken naar een sporthal. Deze versplintering is voor de vereniging niet gunstig.

### 4.2. Algemene richtlijnen

Het Mulier Instituut heeft in december 2020 de publicatie 'Binnensportaccommodaties in Nederland. Aanbod, gebruik en planning van sporthallen, sportzalen en gymzalen' uitgebracht. Hierin zijn diverse voorgaande onderzoeken samengebracht en staan richtlijnen met betrekking tot de diverse accommodaties.

Ten eerste het aantal inwoners. De cijfers lopen ontzettend uiteen als het gaat om het aantal inwoners waarbij een sporthal of een sportzaal nodig is. In de basis wordt gesteld dat een sporthal een voorziening is die voorziet in een behoefte bij 15.000-20.000 inwoners en een sportzaal bij 10.000-12.500 inwoners. Andere onderzoeken tonen aan dat, gezien de groei in sportdeelname, een sporthal ook reeds bij 6.250-12.500 inwoners realistisch is.

Tot het verzorgingsgebied van de Gulickhal behoren de kernen Tegelen en Steyl. Cumulatief tellen Tegelen en Steyl circa 18.800 inwoners. Er is geen andere sporthal dan de Gulickhal in Tegelen of Steyl. De gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners. Met zeven gemeentelijke sporthallen is er één sporthal per 17.000 inwoners. In de kern Belfeld is er nog een achtste sporthal in gemeenschapshuis De Hamar, maar deze is niet in eigendom van de gemeente Venlo.

Ten tweede valt er iets te zeggen over de bereikbaarheid van een sporthal voor de inwoners. Volgens het Mulier Instituut heeft 80% van de Nederlanders een sporthal binnen 3,0 km van hun woning. Voor de inwoners van Tegelen valt momenteel alleen de Gulickhal binnen deze afstand. Echter, sporthal Ruben Kogeldans ligt net buiten het bereik, namelijk op 3,1 km van het centrum van Tegelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat sporthal Ruben Kogeldans met de huidige bezetting vol zit in de avonden.

### 4.3. Bezetting

In paragrafen 2.1 en 2.2.3 is de bezetting van de sporthallen reeds ter sprake gekomen. In de avonden zijn alle sporthallen goed bezet met een bezettingspercentage van 73-88%.

Overdag zijn vier van de zeven hallen volledig bezet door OGVO. Sporthal Rijnbeek kent overdag ook een goede bezetting doordat het basisonderwijs er dan gebruik van maakt. Sporthal Vilgaard wordt overdag ook gebruikt door het basisonderwijs. De Gulickhal kent een minder goede bezetting overdag; enkel badminton en het VISTA college maken overdag gebruik van de voorziening. Aangezien er geen behoefte is vanuit het basisonderwijs in Tegelen om gebruik te maken van een sportvoorziening op de huidige locatie of op Sportpark Bakenbos is het aannemelijk dat deze bezetting bij de realisatie van een nieuwe sportzaal of sporthal niet zal toenemen.

In het weekend fluctueert de bezetting. Om toch een beeld te krijgen bij de bezetting is er aan de hand van het verhuursysteem van de gemeente Venlo bekeken wat de bezetting in 2020 was. In totaal betrof dit 244 uur. Aangezien dit een coronajaar was met een lockdown van de sportvoorzieningen van zes maanden is het aannemelijk dat de bezetting in een normaal jaar twee keer zo groot is; namelijk 488 uur.

#### 4.3.1 Bezetting en exploitatie

De rapportage van het Mulier Instituut geeft aan dat de VNG adviseert om een sportaccommodatie minimaal 1.600 uur per jaar te verhuren om de exploitatie haalbaar te maken. Dit geldt zowel voor een sporthal als voor een sportzaal. NOC\*NSF gaat uit van een bezetting van 1.400 uur per jaar. De Gulickhal is op basis van de door de gemeente Venlo aangeleverde bezetting circa 1.750 uur per jaar bezet en valt daarmee binnen beide richtlijnen.

#### 4.3.2 Bezetting bij sporthal/sportzaal

De bezetting bij de realisatie van een nieuwe sporthal zou niet drastisch wijzigen. Alle verenigingen geven aan stabiel te zijn en blijven in ledenaantal en zien geen grote veranderingen in de nabije toekomst. Wel ziet men mogelijkheden tot groei door bijvoorbeeld samenwerking met de voetbalverenigingen, die laagdrempeliger tot stand kan komen indien gekozen wordt voor de locatie Sportpark Bakenbos.

Indien er gekozen wordt voor de realisatie van een sportzaal verandert de bezetting wel. Badminton zou meer uren nodig hebben om haar trainingen en wedstrijden te kunnen faciliteren. Handbal heeft de sportzaal nodig voor de trainingen in de jongere leeftijdscategorie en zal voor alle wedstrijden en trainingen voor senioren moeten uitwijken naar een andere locatie. Zaalvoetbal zal voor zowel trainingen als wedstrijden op zoek moeten naar een andere sporthal.

Kijkend naar het bezettingsschema zou het theoretisch net moeten passen alles in te plannen. De gemiddelde bezetting van de avonden in de sporthallen in Venlo zou hiermee omhoogschieten naar 86% en daarnaast zullen de sporthallen gebruikt moeten worden vanaf 17.00 uur in plaats van 18.00 uur. Theoretisch kan dit, maar praktisch zal het niet haalbaar zijn. De meeste leden zullen niet om 17.00 uur kunnen sporten en het opsplitsen van trainingen in losse uurtjes op verschillende locaties is niet wenselijk. Ook is er in dat geval geen ruimte meer voor groei van de binnensportverenigingen in vrijwel de hele gemeente.

Een sportzaal leidt ertoe dat een aantal Tegelse verenigingen niet meer in Tegelen kunnen worden gehuisvest. In verband met continuïteit van de sporten in Tegelen en omgeving is huisvesting in Tegelen een eis van de huidige gebruikers van de Gulickhal

#### 4.4. Uitgangspunt

De enige reden om de keuze voor een sporthal in twijfel te trekken is het feit dat er door het onderwijshuisvestingsonderzoek van OGVO (zie paragraaf 3.1) ook nieuwe ontwikkelingen kunnen ontstaan in de sporthuisvesting. Voor sporthal Gulick heeft dit betrekking op eventuele ontwikkelingen bij sporthal Ruben Kogeldans nabij College Den Hulster, dat op 3,1 km van de kern Tegelen ligt. Op korte termijn komt hier echter geen duidelijkheid over.

Een sportzaal faciliteert het beoogde gebruik van de hoofdgebruikers niet. Kijkend naar de praktische bezwaren in de bezetting bij realisatie van een sportzaal en de visie van de verenigingen kan geconcludeerd worden dat realisatie van een sporthal nadrukkelijk de voorkeur heeft. Ook de overige criteria, zoals aantal inwoners, bereikbaarheid en exploitatie geven geen reden om niet voor een sporthal te kiezen.

Het uitgangspunt voor de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie in Tegelen is zodoende een sporthal.

## 5. Scenario-ontwikkeling

Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt duidelijk dat realisatie van een nieuwe sporthal voor de hand ligt. Om te bepalen wat de voor- en nadelen van de twee locaties (Sportpark Bakenbos en de huidige locatie aan De Drink) zijn, zijn er twee scenario's uitgewerkt.

### 5.1. Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de scenario's zijn een aantal algemene uitgangspunten bepaald. De nieuwbouw dient te voldoen aan alle wettelijke Bouwbesluit-eisen. Daarnaast is de eis van de gemeente dat nieuwbouw BENG (bijna energieneutraal gebouw) en gasloos moet zijn.

Samen met de drie vaste gebruikers (Ekspllosion'71, Olympia '56 en ZVV Inter'80) en de gemeente Venlo is een ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit document is toegevoegd als bijlage 2. Het betreft een PvE voor een nieuwbouw sporthal op een nader te bepalen locatie, separaat van andere voorzieningen.

Op basis van de uitgangspunten zijn twee scenario's nader uitgewerkt:

- Scenario 1: nieuwbouw op de bestaande locatie.
- Scenario 2: nieuwbouw op Sportpark Bakenbos.

### 5.2. Scenario 1: nieuwbouw op de bestaande locatie

In het eerste scenario wordt sporthal Gulick nieuw gebouwd op de bestaande locatie aan De Drink in Tegelen. Hierbij is het ruimtelijk-functioneel en technisch PvE zoals opgenomen in bijlage 2 volledig van toepassing.

#### 5.2.1 Ruimtelijke kansen en risico's

Bij nieuwbouw op aan De Drink ligt het voor de hand om de bestaande hal te slopen en vervolgens op dezelfde plek een nieuwe hal te realiseren. Dit past binnen bestemmingsplan en vergt de minste investeringen in het terrein. Aandachtspunt voor de nieuwbouw is de maximum goothoogte die in het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 m.

Belangrijke voorwaarde om een bestemmingsplanwijziging te voorkomen is, dat er enkel binnen het bestaande bouwvlak van de Gulickhal nieuwbouw gepleegd wordt. Echter is tijdelijke huisvesting voor de sportverenigingen nodig, wat zorgt voor een uitdaging kijkend naar de bezetting van andere sporthallen in de gemeente.

Nieuwbouw direct naast de bestaande sporthal is ruimtelijk mogelijk. Bij deze optie is geen tijdelijke huisvesting nodig, echter brengt dit een bestemmingsplanwijziging met zich mee welke zorgt voor uitloop in de planning en onzekerheid over de haalbaarheid. Vanwege deze risico's is deze optie niet nader uitgewerkt in voorliggend onderzoek.

Voor een sporthal in de schil van het centrum zijn conform de parkeernormen van het CROW circa 45 parkeerplaatsen benodigd. Op De Drink en in de belendende woonwijk zijn file- en insteekparkeerplaatsen beschikbaar. Het aantal parkeerplaatsen rondom de huidige sporthal is overeenkomstig met de parkeernormen van het CROW. Het is niet noodzakelijk om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren.

#### 5.2.2 Functionele kansen en risico's

Aangezien de nieuwbouw als een separaat gebouw gerealiseerd kan worden kan in dit scenario aan alle functionele eisen worden voldaan. Denk hierbij aan de ruimtelijke relaties tussen kleedruimten en sportvloer, maar ook aan een eigen ingang en een kantine aansluitend aan de sportvloer.

De horecafunctie van de kantine is op dit moment in het beheer van Stichting Gulick. De vaste gebruikers geven aan liever niet zelf als uitbater op te treden. In dit scenario zal de uitbating ten laste komen van ofwel de verenigingen of een door de gemeente Venlo aan te stellen (commerciële) uitbater. Het nadeel van een commerciële uitbater is dat er minder invloed is op openingstijden en tarieven.

#### 5.2.3 Bereikbaarheid

De huidige Gulickhal ligt dicht tegen het centrum van Tegelen. De sporthal is goed bereikbaar voor de lokale inwoners. Daarnaast vervult met name Olympia '56 een regionale functie, waarbij een deel van de sporters met het openbaar vervoer naar de sporthal reist. Vanwege de ligging in het centrum is er op deze locatie een goede verbinding met het openbaar vervoer zoals de bus en de trein. Ook met de fiets is de afstand tot het centrum van Tegelen erg aantrekkelijk.

### 5.2.4 Effecten voor sport in de gemeente

Direct naast de huidige sporthal ligt een Cruyff Court. Een voorziening die bij de jeugd van Tegelen erg in trek is. Deze ligging direct naast de sporthal kan voor kruisbestuiving zorgen. Op dit moment is dat niet het geval.

### 5.2.5 Procesmatige kansen en risico's

Gezien de locatie naast een woonwijk zal enige overlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden onoverkomelijk zijn.

Daarnaast is het voor de huidige gebruikers noodzakelijk om tijdelijk uit te wijken naar huisvesting elders. Tijdens het bouwproces is de Gulickhal niet beschikbaar voor de beoefening van sport. Het is aannemelijk dat gedurende de sloop en nieuwbouw er geen adequate huisvesting in de buurt beschikbaar is. Een gevolg hiervan is terugloop in ledenaantallen.

### 5.2.6 Draagvlak en visie

Het realiseren van een nieuwe sporthal op de huidige locatie sluit gering aan bij de sportvisie en sportaccommodatievisie. De huidige locatie biedt in beperkte mate de optie aan de huidige gebruikers om directe samenwerkingen aan te gaan met Sportclub Irene en TSC'04.

Het scenario waarbij de nieuwe sporthal op de huidige locatie wordt nieuwgebouwd is acceptabel voor de huidige gebruikers van de Gulickhal, echter geniet niet de voorkeur.

## 5.3. Scenario 2: nieuwbouw op Sportpark Bakenbos

In het tweede scenario wordt sporthal Gulick nieuw gebouwd op Sportpark Bakenbos aan de Bakenbosweg in Tegelen. Voor de nieuwbouw van de sporthal is het ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen (bijlage 2) grotendeels van toepassing.

Bij realisatie van de hal op Sportpark Bakenbos kan gezamenlijk gebruik gemaakt worden van een aantal aanwezige voorzieningen. Zo zal er voor de sporthal geen kantine gerealiseerd worden, maar zal men gebruik maken van een van de reeds

aanwezige kantines van TSC'04 of Sportclub Irene. Ook zal er gebruik gemaakt worden van een aantal kleedruimten in het bestaande gebouw.

Op dit moment zijn er in de bestaande Gulickhal vier kleedruimten aanwezig. Dit is meestal voldoende. Slechts op enkele momenten zijn er zes kleedruimten nodig. In dat geval kan men gebruik maken van de kleedruimten in het bestaande gebouw. Gezien de bestaande capaciteit en de normatieve behoefte van de voetbalverenigingen is het geen probleem om deze ruimten te delen. Hierbij dient er in de ontwerpfase aandacht te zijn voor de toegankelijkheid van de kleedruimten vanuit zowel de sporthal als vanuit de voetbalverenigingen en voor onderlinge afspraken over het gebruik. Zo is het voor de sporthal noodzakelijk dat men met schone schoenen gebruik kan maken van de sportvloer, in tegenstelling tot voetbal.

Met betrekking tot het gezamenlijk gebruik van een van de aanwezige kantines geven zowel TSC'04 als Sportclub Irene aan de gebruikers van de sporthal graag te verwelkomen. Bij Sportclub Irene is de kantine elke dag, zowel overdag als 's avonds, geopend en wil men graag het beheer houden en faciliteren dat de leden van de overige verenigingen voldoende ruimte krijgen. Er zijn enkele drukke momenten gedurende de week, maar in overleg moet onderzocht worden of dat daadwerkelijk problemen oplevert.

Ook TSC'04 staat open voor het delen van de kantine. Deze kantine is momenteel bijna niet in gebruik en er is dus ruimte genoeg om hier gebruik van te maken. Ook ziet TSC'04 kansen om de ruimte in te zetten als gemeenschapshuis. Met betrekking tot het uitbaten van de kantine wil TSC'04 graag in overleg met de sportverenigingen. Op dit moment is Stichting Gulick de uitbater van de kantine in de Gulickhal. De gebruikers geven aan zelf liever niet als uitbater op te treden in een nieuwe situatie.

### 5.3.1 Ruimtelijke kansen en risico's

Een nieuwe sporthal op Sportpark Bakenbos kan binnen het bestaande bestemmingsplan gebouwd worden. Het bestaande bouwvlak biedt voldoende ruimte voor een sporthal gekoppeld aan de bestaande kantine en kleedkamervoorziening. De nieuwbouw kan hierbij op verschillende manieren gepositioneerd worden en aansluiten op het bestaande gebouw. Op basis van een vervolgstudie kan de optimale positie op basis van meer randvoorwaarden nader bepaald worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de routing vanuit het parkeerterrein naar de sporthal.

De huidige terreinindeling qua auto- en fietsparkeren zal op hoofdlijnen gehandhaafd blijven. De voetbalverenigingen geven aan dat er aandacht nodig is voor de indeling van het parkeerterrein. Er zijn voldoende parkeerplekken voor auto's, maar de indeling is niet gunstig. Zo is er geen parkeerplek voor bussen en is de ruimte voor fietsparkeren te klein. Regelmatig staan er fietsen buiten de poort geparkeerd omdat er geen ruimte meer is.

Voor een sporthal buiten de bebouwde kom zijn conform de parkeernormen van het CROW circa 70 parkeerplaatsen benodigd. Voor Sportclub Irene en TSC'04 zijn conform de parkeernormen van het CROW tussen de 100 en 200 parkeerplaatsen benodigd. Op Sportpark Bakenbos zijn circa 230 insteekparkeerplaatsen beschikbaar. De analyse duidt er op dat het niet noodzakelijk is om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. De gelijktijdigheid van de activiteiten van de verschillende sportverenigingen op Sportpark Bakenbos is in praktijk bepalend of het huidig aantal parkeerplaatsen voldoende.

### 5.3.2 Functionele kansen en risico's

De nieuwbouw wordt in dit scenario gekoppeld aan de bestaande sportaccommodatie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een van de bestaande kantines en een aantal kleedlokalen. Hierdoor is dit scenario in functioneel opzicht minder gunstig als het gaat om de koppeling van ruimten. Zo zal lastiger zijn om vanuit de kantine direct zicht te hebben op de sportvloer en zijn niet alle kleedruimten direct toegankelijk vanuit de sportvloer.

Aangezien men gebruik zal maken van een van de bestaande kantines, is de uitbating hiervan niet voor rekening van een van de sportverenigingen, wat tegemoetkomt aan hun wens. Bij gebruik van de kantine van Sportclub Irene zal zij uitbater blijven, bij gebruik van de kantine van TSC'04 zal een samenwerking met de verenigingen of een (commerciële) externe uitbater gezocht worden.

### 5.3.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Sportpark Bakenbos is een punt dat aandacht vereist. Naast de eerdergenoemde indeling van het parkeerterrein is ook de toegang tot het terrein een punt van zorg voor de voetbalverenigingen. Er staan regelmatig files van ouders die kinderen brengen of halen. Daarbij bewegen auto's en fietsen zich door elkaar heen

waardoor er onveilige situaties ontstaan. Bij de komst van een sporthal zal de druk op de toegangsweg alleen maar toenemen. Ook is de overgang van het fietspad vanuit het bos naar de grote weg onoverzichtelijk.

Met het openbaar vervoer is de locatie slecht bereikbaar. Met name voor Olympia '56 is dit een punt van zorg.

### 5.3.4 Effecten voor sport in de gemeente

Het realiseren van de sporthal op Sportpark Bakenbos zal een gunstig effect hebben, zowel voor de voetbalverenigingen als voor de bezetting van de sporthal. De voetbalverenigingen kunnen uitbreiden met zaalvoetbal. Daarnaast komen de sporters op deze plek laagdrempelig in aanraking met andere sporten dan hun eigen sport. Kruisbestuiving kan hierdoor plaatsvinden. Dit sluit goed aan bij de vastgestelde sportaccommodatievisie.

### 5.3.5 Procesmatige kansen en risico's

Aangezien de huidige sporthal in gebruik kan blijven tijdens de bouw van de nieuwe sporthal, is er geen tijdelijke huisvesting voor de sportverenigingen nodig. Ook in dit scenario zal er overlast zijn tijdens de bouwperiode, met name voor de voetbalverenigingen. Echter zal er ook tijdens de sloop van de bestaande hal tijdelijk overlast voor de omwonenden zijn.

### 5.3.6 Draagvlak en visie

De gemeente Venlo streeft naar multifunctionele, vitale en levendige sportomgevingen. Sportpark Bakenbos is hierin benoemd als één van de zes sportieve omgevingen voor de toekomst. Het samenbrengen van binnen- en buitensport biedt zodoende veel voordelen en sluit goed aan bij het beleid.

Alle betrokken verenigingen voorzien synergie mogelijkheden in het gebruik van Sportpark Bakenbos. De sport overstijgende samenwerkingen versterken de posities van de betrokken verenigingen. Het scenario waarbij de nieuwe sporthal op sportpark Bakenbos wordt gebouwd wordt breed gedragen door de huidige gebruikers van de Gulickhal, Sportclub Irene en voetbalclub TSC'04.

## 6. Financiën

Voorliggend hoofdstuk geeft inzicht in de investeringskosten bij de twee geschetste scenario's. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de financiële gevolgen zijn bij enkele opties/wensen.

### 6.1. Investering

Voor de sporthal zijn de investeringskosten geraamd. De volgende aannames en uitgangspunten zijn gebruikt in de bouw- en investeringskostenberekeningen:

1. Prijspeil: mei 2023 exclusief indexering tot einde werk.
2. Het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen (bijlage 2) is van toepassing in scenario 1 en grotendeels in scenario 2 (voor toelichting zie paragraaf 6.1.1 en 6.1.2)<sup>1</sup>.

De investeringskosten bestaan uit: bouwkosten, honoraria/begeleidingskosten van ontwerpers/technisch adviseurs/projectmanagement, verzekeringen/leges, onvoorzien (10% van de bouwkosten) en kosten ten behoeve van nutsaansluitingen.

De volgende zaken zijn **niet** opgenomen in de investeringskosten:

- Grondkosten.
- Reserveringen ten behoeve van het saneren van grond en/of asbest.
- Losse inrichtingen en inventaris.
- Projectbegeleiding door de opdrachtgever.
- Advieskosten in relatie tot de (vaste) inrichting.
- Verhuiskosten.
- Gemiste inkomsten als gevolg van leegstand.
- Kosten ten behoeve van tijdelijke huisvesting.
- Financieringskosten.

Omdat er nog geen ontwerp bekend is, zijn de investeringskosten gebaseerd op kengetallen. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte van -15% en +15% rondom de

investeringskosten. Afhankelijk van de lengte het ontwerptraject en de realisatie dient indexatie toegepast te worden. Dit heeft uiteraard invloed op de berekeningen.

#### 6.1.1 Scenario 1: Nieuwbouw op de huidige locatie

Deze investeringskosten zijn op basis van het gehele ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen (bijlage 2) inclusief een (uitschuifbare) tribune op de begane grond.

De investeringskosten voor nieuwbouw op de huidige locatie bedragen € 6,33 miljoen exclusief BTW. Inclusief BTW bedragen de investeringskosten € 7,66 miljoen.

#### 6.1.2 Scenario 2: Nieuwbouw op Sportpark Bakembos

De investeringskosten zijn op basis van het ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen (bijlage 2) inclusief een (uitschuifbare) tribune op de begane grond.

Doordat er aangesloten wordt op het huidige gebouw en er ruimtes worden gedeeld zijn een aantal ruimten komen te vervallen uit het PvE. De financiële doorrekening gaat uit van gedeeld gebruik van de kantine, keuken en twee kleedruimten. De aansluiting van de sporthal op het bestaande gebouw is ook meegenomen in de financiële doorrekening. De investeringskosten voor nieuwbouw op de Sportpark Bakembos bedragen € 6,04 miljoen exclusief BTW. Inclusief BTW bedragen de investeringskosten € 7,31 miljoen.

## 6.2. Financiële gevolgen van aanvullende opties en wensen

Gedurende het onderzoek zijn er door de betrokken partijen diverse wensen geopperd die niet zijn meegenomen in de basisscenario's. Deze opties zijn in deze paragraaf voorzien van een indicatie in extra investeringskosten.

#### Extra sportvloer t.b.v. de realisatie van 12 badmintonbanen

Indien de sportvloer wordt vergroot in scenario 1 van 48 x 28 m naar 48 x 35 m levert dit hogere investeringskosten op. De extra investeringskosten voor extra sportvloer

<sup>1</sup> Het PvE gaat uit van een sportvloer van 48 x 28 meter. Zoals benoemd in paragraaf 3.2.1 zou badmintonclub Olympia '56 graag gebruik maken van een grotere sportvloer zodat er 12 i.p.v. 9 badmintonvelden in te passen zijn.

bedragen € 1,01 miljoen exclusief BTW. Inclusief BTW bedragen de extra investeringskosten € 1,22 miljoen.

#### Tribune op de verdieping (inclusief lift).

Indien er geen uitschuiftribune wordt gerealiseerd maar een vaste tribune op de verdieping boven de kleedruimten levert dit hogere investeringskosten op. De extra investeringskosten voor een tribune op de verdieping (inclusief lift) bedragen € 172.600 exclusief BTW. Inclusief BTW bedragen de extra investeringskosten € 208.800.

#### Twee extra kleedruimten bij scenario 2.

Indien er zes in plaats van vier kleedruimten worden gerealiseerd bij de sporthal op Sportpark Bakenbos levert dit hogere investeringskosten op. De extra investeringskosten voor een tribune op de verdieping (inclusief lift) bedragen €177.600 exclusief BTW. Inclusief BTW bedragen de extra investeringskosten €214.900.

### 6.3. Opbrengsten

De realisatie van de sporthal vraagt in beide scenario's om een investering in zowel het gebouw als het terrein. In paragraaf 6.1 zijn enkel de kosten voor het gebouw opgenomen.

Tegenover deze investering staan in scenario 2 ook opbrengsten uit de verkoop van de vrijvallende percelen aan De Drink in Tegelen. Op dit moment is nog niet inzichtelijk wat de verkoopwaarde van de betreffende grond zal zijn. In een later stadium dient onderzocht te worden of deze opbrengsten (deels) als dekking voor de geschetste investering gebruikt kunnen worden.



## 7. Afwegingen

Dit hoofdstuk laat de afweging tussen de scenario's middels een multicriteria-analyse zien. Bij een multicriteria-analyse wordt onderzocht welk scenario het best aansluit bij de geldende randvoorwaarden. Immers, dat scenario is het meest positief.

De multicriteria-analyse is op de volgende pagina weergegeven. Er is op de onderstaande punten beoordeeld:

- *Ruimtelijk*
  - Bestemmingsplan
  - Terrein en verkeer
  
- *Functioneel*
  
- *Bereikbaarheid*
  
- *Effecten voor sport*
  
- *Proces*
  - Overlast
  - Fasering
  
- *Financieel*
  - Investeringskosten
  - Ontwikkelmogelijkheden
  
- Draagvlak en visie



	Scenario 1: nieuwbouw op de bestaande locatie		Scenario 2: nieuwbouw op Sportpark Bakembos	
<b>Ruimtelijk</b>				
<i>Bestemmingsplan</i>	Nieuwbouw past binnen het vigerend bestemmingsplan, mits nieuwbouw plaatsvindt binnen exact hetzelfde bouwvlak als de bestaande hal.		Nieuwbouw past volledig binnen het vigerend bestemmingsplan.	
<i>Terrein en verkeer</i>	Aanpassingen van het terrein zijn beperkt noodzakelijk.		Aanpassingen van het terrein zijn beperkt noodzakelijk.	
<b>Functioneel</b>				
	De nieuwbouw kan optimaal aansluiten bij de eisen en wensen van de gebruikers.		De nieuwbouw zal niet optimaal aansluiten bij de eisen en wensen van de gebruikers. Zo zal er gebruik gemaakt worden van een van de kantines en deels van de kleedruimten van de bestaande accommodatie.	
	Uitbaten van de horecafunctie zal in het geval van nieuwbouw een aandachtspunt zijn aangezien de verenigingen dit liever niet in eigen beheer hebben.		Bij gebruik van een bestaande kantine hoeven de sportverenigingen niet per definitie een functie te spelen in de uitbating van de horeca.	
<b>Bereikbaarheid</b>				
	Goed bereikbaar met zowel de auto, het openbaar vervoer als de fiets.		De bereikbaarheid met de auto is goed. Met het openbaar vervoer is de locatie slecht toegankelijk. Per fiets is de locatie goed bereikbaar, maar zijn er enkele aandachtspunten in de route.	
	Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar rondom de huidige sporthal		Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op Sportpark Bakembos, ook indien er een nieuwe Sporthal wordt toegevoegd aan het sportpark.	
<b>Effecten voor sport</b>				
	Er zijn mogelijkheden tot kruisbestuiving met het naastgelegen Cruyff Court. Deze zijn er op dit moment niet.		Op de locatie Bakembos is met name de aanwezigheid van voetbal van toegevoegde waarde. Het sportaanbod kan hierdoor twee kanten op verbreed worden.	
	De bestaande locatie past minder goed in het beleid van de gemeente dat Sportpark Bakembos aanwijst als de sportieve omgeving.		Past binnen het beleid van de gemeente voor de sportieve omgeving Sportpark Bakembos.	
<b>Proces</b>				
<i>Overlast</i>	Matige overlast voor omwonenden tijdens bouwwerkzaamheden.		Matige overlast voor de voetbalverenigingen tijdens bouwwerkzaamheden	
<i>Fasering</i>	Nieuwbouw 'met de winkel open' is niet mogelijk indien de nieuwe hal op dezelfde plek als de bestaande hal gerealiseerd zal worden, waardoor tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. De kosten hiervan zijn op dit moment niet in te schatten.		Er is geen tijdelijke huisvesting nodig.	

	Scenario 1: nieuwbouw op de bestaande locatie		Scenario 2: nieuwbouw op Sportpark Bakenbos	
<b>Financieel</b>				
<i>Investeringskosten</i>	De investeringskosten bedragen € 6,3 miljoen (excl. btw).		De investeringskosten bedragen € 6,0 miljoen (excl. btw).	
<i>Ontwikkelmogelijkheden</i>	Geen mogelijkheden.		Wanneer op Sportpark Bakenbos nieuwbouw wordt gepleegd, komt in het centrum van Tegelen de bestaande locatie vrij voor nieuwe ontwikkelingen.	
<b>Visie en draagvlak</b>				
<i>Visie</i>	De bestaande locatie past minder goed in het beleid van de gemeente dat Sportpark Bakenbos aanwijst als de sportieve omgeving.		Past binnen het beleid van de gemeente voor de sportieve omgeving Sportpark Bakenbos.	
<i>Draagvlak</i>	Het scenario waarbij de nieuwe sporthal op de huidige locatie wordt gebouwd wordt is acceptabel voor de huidige gebruikers van de Gulickhal, echter geniet niet de voorkeur.		Het scenario waarbij de nieuwe sporthal op sportpark Bakenbos wordt gebouwd wordt breed gedragen door de huidige gebruikers van de Gulickhal, Sportclub Irene en voetbalclub TSC'04.	

## 8. Conclusie en aanbevelingen

Zowel de gebruikers als de gemeente zien in dat op termijn een ingreep in de huisvesting van sporthal Gulick noodzakelijk is het sportaanbod in Tegelen en omgeving te kunnen waarborgen. Het huidige gebouw is aan het einde van haar levensduur en toe aan vervangende nieuwbouw. In deze rapportage wordt het toekomstperspectief voor de sportvoorziening weergegeven. Hierbij wordt ingegaan op de afweging of een nieuwe sportvoorziening de grootte van een sportzaal of sporthal moet hebben en op welke locatie deze gerealiseerd kan worden.

Voorliggend onderzoek wijst uit dat een sporthal op allerlei vlakken de voorkeur geniet boven een sportzaal. Niet alleen sluit een hal aan bij het gebruik van de voorziening, ook kijkend aan het benodigde voedingsgebied (inwoneraantal), de exploitatie de afstand tot andere sporthallen en de bezettingsgraad hiervan is een sporthal de meest passende keuze als vervanging van de Gulickhal.

Het tweede deel van het onderzoek betreft een scenario onderzoek op twee locaties: de huidige locatie aan De Drink en Sportpark Bakkenbos.

Bij nieuwbouw op aan De Drink ligt het voor de hand om de bestaande hal te slopen en vervolgens op dezelfde plek een nieuwe hal te realiseren. Dit past binnen bestemmingsplan en vergt de minste investeringen in het terrein. Echter is tijdelijke huisvesting voor de sportverenigingen nodig, wat zorgt voor een uitdaging kijkend naar de bezetting van andere sporthallen in de gemeente.

Nieuwbouw direct naast de bestaande sporthal is ruimtelijk mogelijk. Bij deze optie is geen tijdelijke huisvesting nodig, echter brengt dit een bestemmingsplanwijziging met zich mee welke zorgt voor uitloop in de planning en onzekerheid over de haalbaarheid.

Nieuwbouw op Sportpark Bakkenbos biedt veel mogelijkheden. Zo is er onderzocht welke ruimtes er niet nieuw gerealiseerd hoeven te worden ten behoeve van de sporthal omdat deze reeds aanwezig zijn in het gebouw op het sportpark. Tevens kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeermogelijkheden. Er zijn diverse

mogelijkheden om de sporthal bouwkundig te koppelen aan het bestaande gebouw. Deze dienen in een latere fase nader onderzocht te worden. Er zijn meerdere opties op deze locatie om de sporthal zonder bestemmingsplanwijziging te realiseren.

Op basis van de gestelde criteria kan er geconcludeerd worden dat nieuwbouw op sportpark Bakkenbos de voorkeur geniet<sup>2</sup>, namelijk:

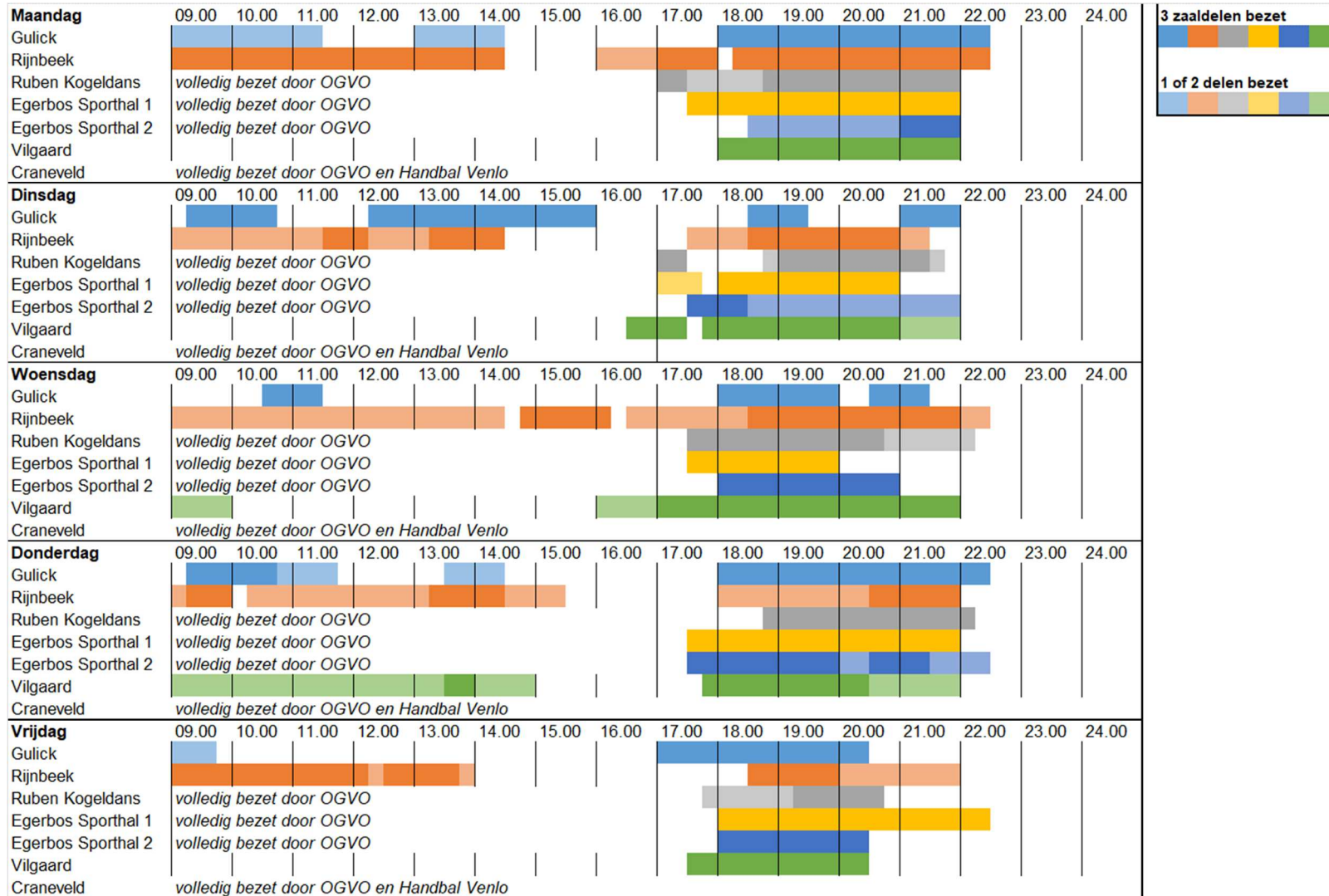
- Het scenario sluit aan bij de visie van de Gemeente Venlo waarbij gestreefd wordt naar multifunctionele, vitale en levendige sportomgevingen. Sportpark Bakkenbos, in de sport- en accommodatievisie genoemd als één van de zes sportieve omgevingen voor de toekomst, faciliteert het samenbrengen van binnen- en buitensport biedt sluit goed aan bij het beleid.
- Bij zowel binnen de huidige gebruikers van de Gulickhal als de sportverenigingen op Sportpark Bakkenbos is er veel draagvlak voor nieuwbouw op het sportpark.
- De verenigingen voorzien synergie in het gezamenlijk gebruiken van het sportpark bijvoorbeeld in het aantrekken van nieuwe leden of het aanbieden van een binnensportaanbod voor de buitensportverenigingen.
- De investeringskosten liggen lager door het gezamenlijk gebruik van bijv. kantine en keuken in het bestaande gebouw. Daarnaast ontstaan er ontwikkelkansen bij afstoten van de vrijvallende locatie aan De Drink.

Aandachtspunt voor nieuwbouw op Sportpark Bakkenbos zijn bereikbaarheid en veiligheid. Op de route naar Sportpark Bakkenbos zijn een aantal aandachtspunten met betrekking tot veilig verkeer. Het openbaar vervoer heeft geen goede verbinding met Sportpark Bakkenbos. Er dient onderzocht te worden of er aanpassingen aan de verkeersinfrastructuur benodigd zijn om veilig verkeer naar Sportpark Bakkenbos te garanderen.

<sup>2</sup> Voorliggend onderzoek geeft echter geen weging aan de gestelde criteria, waardoor het vaststellen van een uiteindelijk scenario niet aan de orde is.

# Bijlage 01: Bezetting sporthallen Venlo

Op basis van de planning van 20-24 maart 2023



## Bijlage 02: Ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen

# Bijlage 03: Input verenigingen afweging huidige locatie ten opzichte van Sportpark Bakenbos

## Locatie



	Bestaande locatie		Bakenbos	
	Kansen	Risico's	Kansen	Risico's
Gezamenlijk ruimtegebruik			<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Bakenbos</p> <p>Spaanse straat</p>	<p>Labo te kort</p> <p>Geen overname</p>
Bereikbaarheid	<p>In centrum dicht bij</p> <p>Bio/fein</p> <p>Gutrieb</p>	<p>Mooie locatie</p> <p>opentuin</p>	<p>Geen overname</p> <p>Spaanse straat</p>	<p>Geen O.V.</p> <p>Kaag over Bakenbos</p>
Samenwerking			<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Kan overname</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>	<p>Kan overname</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>
Financieel / Exploitatie		<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>	<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>	<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>
Overlast tijdens bouwperiode		<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>	<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>	<p>Overname van bestaande locatie</p> <p>Overname van bestaande locatie</p>
...				
...				

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 13 juni 2023

.....

**Contact**

Statenlaan 8                      Burg. Roelenweg 40  
5223 LA 's-Hertogenbosch      8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409                  T 038 - 4 258 101  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

.....

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven